

Stadt Linden, Stadtteil Großen-Linden

Bebauungsplan Nr. 69

„Gewerbegebiet Am Bergwerkswald“

1. Entwurfs- und Offenlegungsbeschluss gemäß § 3 Abs.2 BauGB
2. Beschlussempfehlungen zu den im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs.1 BauGB sowie der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs.1 BauGB eingegangenen Stellungnahmen mit Hinweisen und Anregungen (Frist bis zum 12.09.2025).

Linden und Wettenberg, den 07.10.2025

Planungsbüro Fischer – 35435 Wettenberg

Entwurfs- und Offenlegungsbeschluss gemäß § 3 Abs.2 BauGB

1. Nach ausführlicher Erläuterung und Diskussion werden die in der Anlage befindlichen Beschlussempfehlungen, zu denen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs.1 BauGB und im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs.1 BauGB vorgebrachten Stellungnahmen mit Anregungen und Hinweisen zur Kenntnis genommen und beschlossen.
2. Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Linden billigt den gemäß (1) zu überarbeiteten Vorentwurf des Bebauungsplanes einschließlich Begründung und die sich durch die Beschlussempfehlungen ergebenden Änderungen als **Entwurf** und beschließt dessen Offenlage gemäß § 3 Abs. 2 BauGB.

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs.1 BauGB

Stellungnahmen mit Anregungen

Die Autobahn GmbH des Bundes (03.09.2025)
HessenForst, Forstamt Wettenberg (22.08.2025)
Hessen Mobil, Dillenburg (04.09.2025)
IHK Gießen-Friedberg (08.09.2025)
Kreisausschuss des Lahn-Dill-Kreis (13.08.2025)
Kreisausschuss des Landkreises Gießen, FD Gefahrenabwehr (18.09.2025)
Kreisausschuss des Landkreises Gießen, FD Naturschutz (16.09.2025)
Kreisausschuss des Landkreises Gießen, FD Wasser- und Bodenschutz (04.09.2025)
Landesamt für Denkmalpflege, hessenArchäologie (27.08.2025)
Magistrat der Stadt Gießen, Stadtplanungsamt (11.09.2025)
NABU Linden (10.09.2025)
Regierungspräsidium Darmstadt, Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen (02.09.2025)
Regierungspräsidium Gießen (11.09.2025)
Wasserverband Kleebach (04.09.2025)
Zweckverband Mittelhessische Wasserwerke (11.09.2025)

Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs.1 BauGB

Bürger 1 (12.08.2025 und 03.09.2025)
Bürger 2 (12.08.2025 und 03.09.2025)

Stellungnahmen ohne Anregungen

Amt für Bodenmanagement Marburg (28.08.2025)
Avacon Netz GmbH (13.08.2025)
Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr (01.08.2025)
Deutsche Flugsicherung GmbH (08.08.2025)
Eisenbahn-Bundesamt (05.08.2025)
Gemeinde Hüttenberg (12.08.2025)
Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie (15.08.2024)
Landesverband der Jüdischen Gemeinden in Hessen (04.08.2025)

Landkreis Gießen, FD Verkehr (03.09.2025)
PLEdoc GmbH (14.08.2025)
Ovag Netz GmbH (27.08.2025)
Tennet TSO GmbH (04.08.2025)
Zweckverband Mittelhessische Abwasserwerke (04.08.2025)

Keine Stellungnahmen der Behörden kamen von:

Botanische Vereinigung f. Naturschutz
BUND, Landesverband Hessen e.V.
DB Bahn AG, DB.Immobilien
Deutsche Telekom Technik GmbH
Gemeinde Langgöns
GöTel GmbH
Hess. Gesellschaft f. Ornithologie und Naturschutz e.V.
Kreisausschuss des Landkreises Gießen, FD Bauaufsicht
Kreisausschuss des Landkreises Gießen, FD Schule
Kreisausschuss des Landkreises Gießen, FD Untere Denkmalschutzbehörde
Kreisausschuss des Landkreises Gießen, FD Aufsicht und Ordnungswesen
Kreisausschuss des Landkreises Gießen, FD Gesundheitsamt
Landesamt für Denkmalpflege, Bau- und Kunstdenkmalpflege
Landesjagdverband Hessen e.V.
Magistrat der Stadt Pohlheim
Mittelhessen Netz GmbH
Polizeipräsidium Mittelhessen
Schutzgemeinschaft Deutscher Wald
Verband Hess. Fischer e.V.
Wanderverband Hessen e.V.
ZMW Zweckverband Mittelhess. Wasserwerke

Technischer Hinweis:

Die zu fassenden **Beschlüsse** zu den einzelnen vorgebrachten Anregungen und Hinweisen in den Stellungnahmen sind in der vorliegenden Abwägung **fett geschrieben / markiert**.

Ergänzend können unter dem Beschluss Erläuterungen und Anmerkungen aufgeführt sein, die im Schriftbild nicht hervorgehoben werden und den Beschlussvorschlag begründen und erläutern.

Die beigefügten Karten, sofern inhaltlich relevant, stammen aus den eingegangenen Stellungnahmen und dienen dem Verständnis der Erläuterungen und Anmerkungen.

Die Autobahn GmbH des Bundes · Otto-Krafft-Platz 8 · 59065 Hamm

Planungsbüro Fischer
Tanja Nusch
Im Nordpark 1
35435 Wettenberg-Krofdorf

**Die Autobahn GmbH
des Bundes**

Niederlassung Westfalen
Otto-Krafft-Platz 8
59065 Hamm

Jan Schmidt
T: +49 152 3464 9099
E: jan.schmidt@autobahn.de
www.autobahn.de

Ihr Zeichen, Ihre Nachricht vom

Unser Zeichen, unsere Nachricht vom
0524/2025

Name, Durchwahl
Jan Schmidt

Datum
03.09.2025

Bauleitplanung - Beteiligung nach § 4 (1) BauGB - Stellungnahme
Hier:
Bebauungsplan Nr. 69 "Gewerbegebiet am Bergwerkswald" – in Linden

Sehr geehrte Damen und Herren,

das in Rede stehende Plangebiet befindet sich unmittelbar nördlich der Bundesautobahn A 485 und tangiert die 40 m - Anbauverbotszone gem. § 9 (1) Bundesfernstraßengesetz (FStrG).

Durch die Lage des Plangebiets werden die Belange der Autobahn GmbH des Bundes tangiert. Daher sind für den Bebauungsplan Nr. 69 "Gewerbegebiet am Bergwerkswald" die nachstehenden Beschränkungen und Ergänzungen im Zuge des Bauleitplanverfahrens zu beachten.

- 1** - Die 40 m - Anbauverbotszone und die 100 m - Beschränkungszone der Autobahn sind in der Planzeichnung darzustellen und zu deklarieren. Maßgeblich für die Ermittlung der o.g. Zonen ist gem. § 9 (4) FStrG der äußerste Rand der befestigten Fahrbahnkante des planfestgestellten Ausbaus (inkl. Standstreifen). Die Planzeichnung ist entsprechend anzupassen.
- 2** - Hochbauten jeder Art sind gem. § 9 (1) FStrG innerhalb der 40 m - Anbauverbotszone, gemessen vom äußeren Rand der Fahrbahn, nicht zulässig. Dieses betrifft auch alle Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfanges sowie Nebenanlagen, auch auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche. Hierunter fallen auch sämtliche Erdbecken und sonstige Anlagen zur Rückhaltung und Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers. Dies ist als Hinweis in den Bauleitplan aufzunehmen.
- 3** - Gemäß § 9 (2) FStrG bedürfen konkrete Bauvorhaben (auch baurechtlich verfahrensfreie Vorhaben) der Zustimmung / Genehmigung des Fernstraßen-Bundesamtes, wenn sie längs der Bundesautobahnen in einer Entfernung bis zu 100 Meter, gemessen vom äußeren befestigten Rand der Fahrbahn, errichtet,

Geschäftsführung
Dr. Michael Güntner (Vorsitzender)
Dirk Brandenburger
Sebastian Mohr
Dr. Jeannette von Ratibor
Aufsichtsratsvorsitz
Stefan Schnorr
Sitz
Berlin
AG Charlottenburg
HRB 200131 B
Steuernummer
30/260/50246
Bankverbindung
UniCredit Bank
IBAN
DE10 1002 0890 0028 7048 95
BIC HYVEDEMM488

Die Autobahn GmbH des Bundes (03.09.2025)

Beschlussempfehlungen

zu 1.: Die Hinweise zur Bauverbots- und Baubeschränkungszone werden zur Kenntnis genommen und nachrichtlich in die Plankarte und in die Begründung aufgenommen bzw. die bereits vorgenommenen Darstellungen angepasst.

Adressat für die Hinweise sind die nachfolgende Erschließungsplanung sowie die Baugenehmigungsebene und die Bauausführung. Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung besteht darüber hinaus kein weiterer Handlungsbedarf.

zu 2.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und nachrichtlich in die Begründung mit aufgenommen.

Der Bebauungsplan bereitet in der Bauverbotszone keine Bebauung vor. Die Hinweise zur Baubeschränkungszone sind in die Planung mit aufgenommen, siehe unter zu 1.

zu 3.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und nachrichtlich in die Begründung mit aufgenommen.

Die Hinweise zur Baubeschränkungszone sind in die Planung mit aufgenommen, siehe unter zu 1.

erheblich geändert oder anders genutzt werden. Dies ist als Hinweis in den Bauleitplan aufzunehmen.

- 4 - Für Photovoltaikanlagen gilt seit dem 29.12.2023 der § 9 Abs. 2c FStrG. Gemäß § 9 Abs. 2c S. 2 FStrG ist das Fernstraßen-Bundesamt im Genehmigungsverfahren für eine Photovoltaikanlage zu beteiligen, wenn diese Anlage längs einer Bundesautobahn in Entfernung bis zu 100 m oder längs einer Bundesstraße außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmte Teile der Ortsdurchfahrten bis zu 40 m, jeweils gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, errichtet oder erheblich geändert werden soll. Bedarf eine Anlage nach § 9 Abs. 2c S. 1 FStrG keiner Genehmigung, hat der Vorhabenträger das Vorhaben vor Baubeginn bei der jeweils zuständigen Behörde nach § 9 Abs. 2c S. 2 FStrG anzuzeigen. Bei der Genehmigung, der Errichtung und dem Betrieb einer solchen Photovoltaikanlage sind gemäß § 9 Abs. 2c S. 4 FStrG einerseits die straßenrechtlichen Belange - die Sicherheit oder Leichtigkeit des Verkehrs, etwaige Ausbaubersichten und Maßnahmen der Straßenbaugestaltung - zu berücksichtigen. Andererseits sind auch die in § 2 des Erneuerbare-Energien-Gesetzes genannten Belange zu beachten.
- 5 - Staubentwicklung während der Bautätigkeit und im Regelbetrieb ist durch geeignete Maßnahmen zu unterbinden. Ausgehend vom Straßengrundstück sind keine Baumaßnahmen durchzuführen.
- 6 - Innerhalb der Anbauverbotszone sind gem. § 9 (6) FStrG keine Anlagen der Außenwerbung zulässig. In der daran anschließenden 100 m - Anbaubeschränkungszone bedürfen alle Werbeanlagen der Zustimmung bzw. Genehmigung durch das Fernstraßen-Bundesamt. Sofern Werbeanlagen außerhalb der Anbaubeschränkungszone von der Autobahn eingesehen werden können, ist das Fernstraßen-Bundesamt ebenfalls zu beteiligen, um die Anlagen hinsichtlich der Verkehrssicherheitsbelange bewerten zu können (§ 33 StVO). Die Verbots- und Genehmigungspflicht betrifft auch alle temporären Anlagen und Schilder. Dies ist als Hinweis in den Bauleitplan aufzunehmen.
- 7 - Beleuchtungs- und Werbeanlagen sowie Fassaden sind so zu gestalten, dass die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs nicht durch Blendung oder Ablenkung der Verkehrsteilnehmer beeinträchtigt werden. Auf eine hinreichende Abschirmung der Freiraum- und Außenbeleuchtung zur Autobahn ist zu achten. Die Leuchtpunkthöhen der einzelnen Lichtquellen sind möglichst niedrig zu wählen, um eine Beeinträchtigung der Verkehrsteilnehmer ausschließen zu können. Mobile Anlagen und Fahrzeugbeleuchtungen sind durch wirksame bauliche Maßnahmen zur Autobahn abzuschirmen. Dies ist als Hinweis in den Bauleitplan aufzunehmen.
- 8 - Sofern planfestgestellte oder / und vorhandene Ausgleichsflächen der Autobahn GmbH des Bundes durch Eingriffe oder Maßnahmen der vorliegenden Planung (z.B. Baustraßen oder Schutzstreifen) überplant oder beschränkt werden, sind hierfür entsprechende Ersatzflächen in Absprache mit den zuständigen Fachbehörden im aktuellen Verfahren auszuweisen. Können die vorgegebenen Entwicklungsziele z. B. durch Schutzstreifenbeschränkungen nicht mehr erreicht werden, ist für die entsprechenden Flächen ein ausreichender Ersatz nach Ökopunkten vorzusehen. Die von der Maßnahme betroffenen

zu 4.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

zu 5.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen in die Begründung aufgenommen.

Adressat für die Hinweise sind die nachfolgende Erschließungsplanung sowie die Baugenehmigungsebene und die Bauausführung. Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung besteht darüber hinaus kein weiterer Handlungsbedarf.

zu 6.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und nachrichtlich in die Begründung mit aufgenommen.

Der Bebauungsplan bereitet in der Bauverbotszone keine Bebauung vor. Die Hinweise zur Baubeschränkungszone sind in die Planung mit aufgenommen, siehe unter zu 1.

zu 7.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und in die Begründung mit aufgenommen.

Adressat für die Hinweise sind die nachfolgende Erschließungsplanung sowie die Baugenehmigungsebene und die Bauausführung. Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung besteht darüber hinaus kein weiterer Handlungsbedarf.

zu 8.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Im Verfahren liegen keine Erkenntnisse über Ausgleichsflächen der Autobahn GmbH im Plangebiet vor.

Ausgleichsflächen sind nach Beendigung der örtlichen Bautätigkeiten unverzüglich und wieder ordnungsgemäß vom Antragsteller herzustellen.

- 9** - Den Grundstücken der Bundesautobahn darf kein Niederschlagswasser aus dem Plangebiet und der Erschließungsstraße zugeführt werden.
- 10** - Es wird vorsorglich darauf hingewiesen, dass gegenüber der Autobahn GmbH des Bundes weder jetzt noch zukünftig aus dieser Planung Ansprüche auf aktiven und / oder passiven Lärmschutz oder ggfls. erforderlich werdende Maßnahmen bzgl. der Schadstoffausbreitung geltend gemacht werden können.
- 11** - Es ist zu beachten, dass die vorstehenden Ausführungen lediglich im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange abgegeben werden und diese keine Mitwirkung am Zustandekommen des Bebauungsplans im Sinne des § 9 Abs. 7 FStrG darstellen.

Um eine Beteiligung im weiteren Verfahren wird gebeten.

Mit freundlichen Grüßen

Jan Schmidt
Planung Dritter

zu 9.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und in die Begründung mit aufgenommen.

Der Bebauungsplan erfasst nur den heutigen Baubestand und es wird derzeit kein Niederschlagswasser den Grundstücken der Bundesautobahn zugeführt. Adressat für die Hinweise sind die nachfolgende Erschließungsplanung sowie die Baugenehmigungsebene und die Bauausführung. Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung besteht darüber hinaus kein weiterer Handlungsbedarf.

zu 10.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Adressat für die Hinweise sind die nachfolgende Baugenehmigungsebene und die Bauausführung, bei denen die Hinweise zu beachten sind. Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung entsteht kein weiterer Handlungsbedarf.

zu 11.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Beteiligung Planungsbüro Fischer

Von: Christian.Zehring@forst.hessen.de
Gesendet: Freitag, 22. August 2025 10:22
An: Beteiligung Planungsbüro Fischer
Cc: Anja.Beyer@forst.hessen.de
Betreff: WG: Linden: Bebauungsplan Nr. 69 „Gewerbegebiet Am Bergwerkswald“



Az: P22

„Sehr geehrte Damen und Herren,

mit E-Mail vom 1. August haben Sie uns um Stellungnahme zu o. g. Vorhaben.

- 1 Beim gegenständlichen Vorhaben handelt es sich um die nachträgliche Sicherung des bereits vorhandenen Baubestandes.
- 2 Das Vorhabengebiet ist vollständig von Wald im Sinne des §2 HWaldG umgeben. Alle Gebäude liegen komplett, oder zu großen Teilen, in einem Bereich, der besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen durch Naturgewalten erforderlich macht. Die Gefahren, die durch die Nähe zum Wald bestehen, sind z. B. Windwurf, Waldbrand, Astbruch, ...
- 3 Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes befindet sich im Süden Wald im Sinne des §2 HWaldG. Rodungen in diesem Bereich bedürfen gemäß „§12 (2) HWaldG einer Rodungsgenehmigung. Zuständige Genehmigungsbehörde ist der Kreisausschuss des Landkreises Gießen. Dieser entscheidet auch über die forstrechtliche Kompensation gemäß § 12 (4) HWaldG“.

Mit freundlichen Grüßen

Christian Zehring



HessenForst, Forstamt Wettenberg
Forstamtsleiter
Markmeister Grünungen

Tel.: 0641-460 460 11, Fax: 0641-460 460 40
Mobil: 0160-92467193
Burgstraße 7, D-35435 Wettenberg - www.hessen-forst.de

Landesbetrieb nach § 26 der LHO; USt-Id-Nr.: DE220549401; Gerichtsstand Kassel

Von: FA Wettenberg, Dienstleistung / Hoheit (FORST) <BLDHFAWettenberg@forst.hessen.de>

Gesendet: Donnerstag, 21. August 2025 12:01

An: Zehring, Christian (Forst) <Christian.Zehring@forst.hessen.de>

Betreff: WG: Linden: Bebauungsplan Nr. 69 „Gewerbegebiet Am Bergwerkswald“

Auswertung der Stellungnahmen zum Verfahren gemäß § 3 Abs.1 und § 4 Abs.1 BauGB

HessenForst, Forstamt Wettenberg (22.08.2025)

Beschlussempfehlungen

zu 1.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

zu 2.: Die Hinweise zur Waldabstandszone werden zur Kenntnis genommen und sind bereits nachrichtlich in der Plankarte und in der Begründung aufgeführt.

Adressat für die Hinweise sind die nachfolgende Erschließungsplanung sowie die Baugenehmigungsebene und die Bauausführung. Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung besteht darüber hinaus kein weiterer Handlungsbedarf.

zu 3.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und die Waldfläche im Bebauungsplan dargestellt. Mit der Neudarstellung wird auch die Waldabstandsdarstellung korrigiert.

Eine Waldrodung ist durch die Planung nicht vorgesehen. Die Baugrenzen beziehen sich auf bereits vorhandene Gebäude und Lagerflächen.

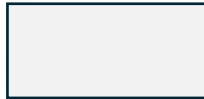


Hessen Mobil – Straßen- und Verkehrsmanagement
Moritzstraße 16, 35683 Dillenburg

Planungsbüro Fischer
Im Nordpark 1
35435 Wettenberg

Aktenzeichen BV 12.3 Wa - 34 c 2

Bearbeiter/in
Telefon
Fax
E-Mail



Datum 04. September 2025

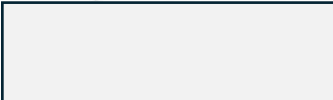
L 3130, Stadt Linden, Stadtteil Großen-Linden
Bebauungsplan Nr. 69 „Gewerbegebiet Am Bergwerkswald“ [Vorentwurf 07/2025]
Beteiligung der Behörden - Unterrichtung [§ 4 (1) BauGB]

Ihr Schreiben vom 01.08.2025

Sehr geehrte Damen und Herren,

- 1 mit dem vorgelegten Bebauungsplan soll nördlich von Großen-Linden Gewerbegebiet ausgewiesen werden, um dort vorhandene gewerbliche Nutzungen planungsrechtlich zu sichern und künftige Entwicklungen zu ordnen.
- 2 Da die äußere verkehrliche Erschließung über die städtische Straße *Am Bergwerkswald* an die Freie Strecke der L 3130 unverändert bestehen bleibt und da meine Belange voraussichtlich nicht anders betroffen werden als bisher, habe ich keine Bedenken gegen den Bebauungsplan Nr. 69 „Gewerbegebiet Am Bergwerkswald“.
- 3 Der Veröffentlichung meiner personenbezogenen Daten widerspreche ich hiermit ausdrücklich. Bei einer Veröffentlichung meiner Stellungnahme sind diese zu schwärzen.
- 4 Ich bitte um Zusendung der nach Verfahrensende gültigen Planfassung und der Begründung jeweils als PDF-Datei.

Mit freundlichen Grüßen
im Auftrag



Hessen Mobil, Dillenburg (04.09.2025)

Beschlussempfehlungen

zu 1.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

zu 2.: Der Hinweis und die grundsätzliche Zustimmung zur Planung werden zur Kenntnis genommen.

zu 3.: Dem Hinweis wird entsprochen.

zu 4.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Nach Erlangung der Rechtskraft (Satzung) ist die Plankarte und die Begründung über die Homepage der Stadt und über das Landesportal abrufbar, so dass die Versendung von Unterlagen nicht erforderlich ist.

IHK Gießen-Friedberg / Postfach 11 12 20 / 35357 Gießen

Planungsbüro Fischer
Herrn Mathias Wolf
Im Nordpark 1
35435 Wettenberg

Ihr Zeichen / Nachricht vom:
Wolf _ Nusch / 01.08.2025

Bearbeitet von:
Christian Thiel

Telefon: 06031/609-2020
Fax: 06031/609-52020

E-Mail: bauleitplanung@giessen-friedberg.ihk.de

Friedberg, 08. September 2025

Bauleitplanung der Stadt Linden, Stadtteil Großen-Linden
Bebauungsplan Nr. 69 „Gewerbegebiet Am Bergwerkswald“
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (21 BauGB)

Sehr geehrter Herr Wolf,

vielen Dank für das Zusenden der Planungsunterlagen in der oben genannten Angelegenheit.
Nach umfassender Prüfung können wir Ihnen mitteilen, dass wir hinsichtlich der durch uns zu vertretenden Belange der Wirtschaft keine Bedenken haben. Wir weisen allerdings darauf hin, dass für die im Gewerbegebiet ansässigen Unternehmen an anderer Stelle im Stadtgebiet potenzielle Erweiterungsflächen vorgehalten werden müssen.

Wir bitten darum, uns nach Abschluss der Prüfung eine Abwägungsmitteilung zukommen zu lassen.

Freundliche Grüße



Christian Thiel
Geschäftsbereich Standortpolitik

Industrie- und Handelskammer Gießen-Friedberg
Postanschrift: Postfach 11 12 20 / 35357 Gießen / Büroanschrift: Lonystraße 7 / 35390 Gießen
Tel.: 0641 7954-0 / Fax: 0641 7954-55000 / E-Mail: zentrale@giessen-friedberg.ihk.de /
Internet: www.giessen-friedberg.ihk.de
Sparkasse Oberhessen / IBAN: DE80 5185 0079 0050 0028 10 / BIC: HELADEF1FRI
VB-Mittelhessen / IBAN: DE92 5139 0000 0000 3029 02 / BIC: VBMHDE5F

Seite 1/1



IHK Gießen-Friedberg (08.09.2025)

Beschlussempfehlungen

zu 1.: Der Hinweis und die grundsätzliche Zustimmung zur Planung werden zur Kenntnis genommen.

zu 2.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

zu 3.: Dem Hinweis wird entsprochen.

Lahn-Dill-Kreis | Postfach 19 40 | 35529 Wetzlar

Planungsbüro Fischer
Im Nordpark 1
35435 Wettengel-Krofdorf

Der Kreisausschuss
Abteilung für den ländlichen Raum

Fachdienst Landwirtschaft und Forsten

Datum: 13.08.2025
Aktenz.: 2025/041896 BP Linden-Großen-Linden
Gewerbegebiet
Kontakt: Bernd Kütke
Telefon: 06441 407-1777
Raum-Nr.: D 4.144
E-Mail: Bernd.Kütke@lahn-dill-kreis.de
Standort: Karl-Kellner-Ring 51, 35576 Wetzlar
Servicezeiten:
Mo. – Fr. 07:30 – 12:30 Uhr
Do. 13:30 – 18:00 Uhr
und nach Vereinbarung

Bauleitplanung der Stadt Linden, Stadtteil Großen-Linden
Bebauungsplan Nr. 69 „Gewerbegebiet Am Bergwerkswald“
Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs.1 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

- 1** mit dem vorliegenden Bebauungsplan werden Flächen überplant, für die bereits rechtskräftige Bebauungspläne vorliegen. Im Wesentlichen dient der Bebauungsplanentwurf einer bestandsorientierten Anpassung der Planung an erfolgte Entwicklungen sowie an aktuelle Rechtsgrundlagen.
- 2** Bei der Umsetzung eventuell erforderlicher Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind landwirtschaftliche Flächen zu schonen.
- 3** Gegen die Planung bestehen keine Bedenken oder Einwendungen.

Freundliche Grüße
im Auftrag



Bernd Kütke

Kreisausschuss des Lahn-Dill-Kreis (13.08.2025)

Beschlussempfehlungen

zu 1.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

zu 2.: Dem Hinweis wird entsprochen.

Die Stadt plant die Zuordnung von Ökokontopunkten. Derzeit wird die Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung ermittelt.

zu 3.: Der Hinweis und die grundsätzliche Zustimmung zur Planung werden zur Kenntnis genommen.



Der Kreisausschuss

-Kreisbrandinspektor-

Landkreis Gießen · Der Kreisausschuss · Postfach 11 07 60 · 35352 Gießen

Mathias Wolf
Planungsbüro Fischer PartG mbB
Im Nordpark 1
35435 Wettenberg



Fachdienst 16 –
Gefahrenabwehr
Vorb. Brandschutz
Ole Schwarzkopf
Gefahrenabwehrzentrum,
Raum 104
Stolzenmorgen 19
35394 Gießen
Telefon 0641/79504-3304
Fax 0641/79504-3099
ole.schwarzkopf@lkgi.de
www.lkgi.de

Ihr Zeichen Ihre Nachricht vom Unser Zeichen Datum
 01.08.2025 1603/ FWBLP-02625 18.09.2025

**Bauleitplanung der Stadt/Gemeinde Linden,
Stadt-/Ortsteil Bergwerkswald.
Bebauungsplanes Nr.69 „Gewerbegebiet Am Bergwerkswald“ im Stadtteil Großen-
Linden
Beteiligungsverfahren gem. § 3 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 1 BauGB - Vorentwurf;**

brandschutztechnische Stellungnahme

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit o. g. Schreiben bitten Sie die Brandschutzdienststelle um eine Stellungnahme für die im Betreff näher bezeichnete Maßnahme.

1 Gegen den im Betreff genannten Bebauungsplan bestehen in brandschutztechnischer Hinsicht keine Bedenken, wenn folgende Maßnahmen berücksichtigt werden:

1. Löschwasserversorgung

2 Gemäß § 3 Abs. 1 Nr. 4 des Hessischen Gesetzes über den Brandschutz, die Allgemeine Hilfe und den Katastrophenschutz (HBKG) in der Fassung vom 14. Januar 2014 zuletzt geändert durch Gesetz vom 30. September 2021 haben die Gemeinden für eine den örtlichen Verhältnissen angemessene Löschwasserversorgung zu sorgen.

Hierbei ist die von der vorgesehenen Bebauung ausgehende konkrete Gefahrensituation ein wesentliches Kriterium. Die Gemeinde hat im Rahmen der Bedarfs- und Entwicklungsplanung für den Brandschutz und die Allgemeine Hilfe das Gefahrenpotential zu ermitteln.

Als Orientierungshilfe für einen angemessenen Löschwasserbedarf dient das Arbeitsblatt W 405 (A) Wasserversorgung-Brandschutz des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e. V. (DVGW).

In der nachstehenden Tabelle sind die Richtwerte für den erforderlichen Löschwasserbedarf in Abhängigkeit der Bebauung des v. g. Plangebietes und der s. g.

Auswertung der Stellungnahmen zum Verfahren gemäß § 3 Abs.1 und § 4 Abs.1 BauGB

Kreisausschuss des Landkreises Gießen, FD Gefahrenabwehr (18.09.2025)

Beschlussempfehlungen

zu 1.: Der Hinweis auf die zu berücksichtigen Maßnahmen und die grundsätzliche Zustimmung zur Planung werden zur Kenntnis genommen.

zu 2.: Die Hinweise zur Löschwasserversorgung werden zur Kenntnis genommen und in der Begründung aufgeführt.

Adressat für die Hinweise sind die nachfolgende Erschließungsplanung sowie die Baugenehmigungsebene und die Bauausführung. Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung besteht darüber hinaus kein weiterer Handlungsbedarf.

Geschossflächenzahl angegeben. Aus den von Ihnen mitgeteilten Planungsgrößen ergibt sich als Richtwert nachfolgender Löschwasserbedarf (Grundschatz):

3 $GE/GFZ = (0,4 \cdot 2,4) = 192 \text{ m}^3 = (3200 \text{ l/Min})$

Hinweis:

Der v. g. Richtwert dient als Beschlussempfehlung zur Sicherstellung des Grundschutzes im Rahmen ihrer Planungshoheit, sollte dieser von der v. g. Empfehlung abweichen, so wäre dies in der Beschlussvorlage deutlich zu machen.

4 Eine digitale Kopie des Beschlusses erbitten wir für unsere Akte.

Tabelle 1

Bauliche Nutzung nach § 17 der Baunutzungsverordnung	Reine Wohngebiete (WR), allg. Wohngebiete (WA), besondere Wohngebiete (WB), Mischgebiete (MI), Dorfgebiete (MD)		Gewerbegebiete (GE)			Industriegebiete (GI)
				Kerngebiete (MK)		
Zahl der Vollgeschosse (N)	N ≤ 3	N > 3	N ≤ 3	N = 1	N > 1	-
Geschossflächenzahl (GFZ)	0,3 ≤ GFZ ≤ 07	0,7 < GFZ ≤ 1,2	0,3 ≤ GFZ ≤ 07	0,7 > GFZ ≤ 1	1 < GFZ ≤ 2,4	-
Baumassenzahl (BMZ)		-	-	-	-	BMZ ≤ 9
Löschwasserbedarf [m³/h] bei unterschiedlicher Gefahr der Brandausbreitung						
a) klein	48	96	48	96		96
b) mittel	96	96	96	96		192
c) groß	96	192	96	192		192

überwiegende Bauart

a) feuerbeständige, hochfeuerhemmende oder feuerhemmende Umfassungen, harte Bedachung, ausreichende Abstandsflächen zwischen den Gebäuden;
b) Umfassungen nicht feuerbeständig oder feuerhemmend, harte Bedachung oder Umfassungen feuerbeständig oder feuerhemmend, weiche Bedachungen
c) Umfassungen nicht feuerbeständig oder nicht feuerhemmend, weiche Bedachungen, Umfassungen aus Holzfachwerk (ausgemauert). Stark behinderte Zugänglichkeit. Häufung von Feuerbrücken, usw.

zu 3.: Die Hinweise zum Grundschatz werden zur Kenntnis genommen und in der Begründung aufgeführt.

Adressat für die Hinweise sind die nachfolgende Erschließungsplanung sowie die Baugenehmigungsebene und die Bauausführung. Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung besteht darüber hinaus kein weiterer Handlungsbedarf.

zu 4.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und in der Begründung aufgeführt.

Adressat für die Hinweise sind die nachfolgende Erschließungsplanung und die Baugenehmigungsebene. Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung besteht darüber hinaus kein weiterer Handlungsbedarf.

Erfolgt die Sicherstellung der Löschwasserversorgung aus den Ortsnetzen so sind nachfolgende Anforderungen zu berücksichtigen:

- 5
- Die Wasserleitungen sind als Ringleitungen auszuführen. Die Löschwassermenge muss für mindestens 2 Std. zur Verfügung stehen.
 - Hydranten sind so anzuordnen, dass sie die Wasserentnahme leicht ermöglichen.
 - Die Löschwasserversorgung für den ersten Löschangriff zur Brandbekämpfung und zur Rettung von Personen muss in einer Entfernung von 75 m Lauflinie bis zum Zugang des Grundstücks von der öffentlichen Verkehrsfläche aus sichergestellt sein.
 - Entnahmestellen mit 400 l/min (24 m³/h) sind vertretbar, wenn die gesamte Löschwassermenge des Grundschutzes in einem Umkreis (Radius) von 300 m aus maximal 2 Entnahmestellen sichergestellt werden kann.
 - Die Abstände von Hydranten auf Leitungen in Ortsnetzen, die auch der Löschwasserversorgung (Grundschutz) dienen, dürfen 150 m nicht übersteigen. Größere Abstände von Hydranten bedürfen der Kompensation durch andere geeignete Löschwasserentnahmestellen.
 - Der insgesamt benötigte Löschwasserbedarf ist in einem Umkreis (Radius) von 300 m nachzuweisen. Diese Regelung gilt nicht über unüberwindbare Hindernisse hinweg. Das sind z.B. Bahntrassen, mehrspurige Schnellstraßen sowie große, langgestreckte Gebäudekomplexe, die die tatsächliche Laufstrecke zu den Löschwasserentnahmestellen unverhältnismäßig verlängern.
 - Bei maximaler Wasserentnahme aus Hydranten (Nennleistung) darf der Betriebsdruck 1,5 Bar nicht unterschreiten.
 - Sofern die obigen Anforderungen an die Löschwasserversorgung nicht hinreichend erfüllt werden können, müssen andere Möglichkeiten, zum Beispiel durch unterirdische Löschwasserbehälter, -brunnen, -teiche bzw. bei zu großen Entfernungen weitere Hydranten erwogen werden.
 - Die Abstimmung zur Ausführung und zur Kostenübernahme erfolgt im Bedarfsfall zwischen der Gemeinde und dem Wasserversorgungsunternehmen.

Anmerkung

Nach § 45 HBKG können Eigentümerinnen und/oder Eigentümer, Besitzerinnen und/oder Besitzer sowie sonstige Nutzungsberechtigte **abgelegener** baulicher Anlagen, die nicht über eine ausreichende Löschwasserversorgung verfügen **von der Gemeinde verpflichtet** werden, ausreichende Löschmittel zur Verfügung zu stellen.

Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens wird je nach Brandbelastung oder Sonderbauvorschriften für die einzelnen Objekte die Löschwassermenge festgesetzt. Diese kann unter Umständen von der Höhe des Grundschutzes abweichen. Eine Ver-

...4

zu 5.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und in der Begründung aufgeführt.

Adressat für die Hinweise sind die nachfolgende Erschließungsplanung und die Baugenehmigungsebene. Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung besteht darüber hinaus kein weiterer Handlungsbedarf.

zu 6.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und in der Begründung aufgeführt und an die betroffenen Eigentümer weitergegeben.

Adressat für die Hinweise sind die nachfolgende Erschließungsplanung, Bauausführung und die Baugenehmigungsebene. Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung besteht darüber hinaus kein weiterer Handlungsbedarf.

pflichtung von Eigentümerinnen und/oder Eigentümern nach § 45 HBKG zur Deckung von Fehlmengen im Rahmen des Grundschutzes für geplante Gebiete indes ist unzulässig. (Siehe auch Urteil des Hessischen Verwaltungsgerichtshofs vom 07.08.2019, Az.: 4 A 410/19).

2. Sonstige Maßnahmen

7

- 2.1 Die Zufahrten sind so zu befestigen, dass sie von Feuerwehrfahrzeugen mit einer zulässigen Gesamtmasse von 16 t und einer Achslast von 10 t befahren werden können. Im Übrigen wird auf die „Muster- Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr“ in der jeweils gültigen Fassung verwiesen.
- 2.2 Die lichte Breite geradliniger Zufahrten muss mindestens 3 m betragen. Wird eine Zufahrt auf einer Länge von mehr als 12 m beidseitig durch Bauteile (z. B. Wände, Pfeiler) begrenzt, so muss die lichte Breite mindestens 3,5 m betragen.
- 2.3 Gemäß § 36 Abs. 3 HBO dürfen Gebäude, bei denen der zweite Rettungsweg über Rettungsgeräte der Feuerwehr führt und bei denen die Oberkante der Brüstungen von zum Anleitern bestimmter Fenster oder Stellen mehr als 8 m über der Geländeoberfläche liegt, nur errichtet werden, wenn die Feuerwehr über die erforderlichen Rettungsgeräte, wie Hubrettungsfahrzeuge, verfügt.
- 2.4 Aufstell- und Bewegungsflächen müssen für Feuerwehrfahrzeuge ausreichend befestigt und tragfähig sein; sie sind als solche zu kennzeichnen und ständig freizuhalten; die Kennzeichnung von Zufahrten muss von der öffentlichen Verkehrsfläche aus sichtbar sein. Fahrzeuge dürfen auf diesen Flächen nicht abgestellt werden.
- 2.5 Die Kurvenradien sind so zu gestalten, dass Lösch- und Rettungsfahrzeuge ungehindert diese durchfahren können. Soweit für das Baugebiet die vorgenannte Ziffer 2.3 zutrifft, sind die Kurvenradien so auszulegen, dass diese auch von Hubrettungsfahrzeugen ohne Schwierigkeiten durchfahren werden können. Auf Abschnitt 4.2 der DIN 14090 wird verwiesen.
- 2.6 Bäume sind so anzupflanzen, dass das Astwerk nicht (auch nicht zu einem späteren Zeitpunkt) in die Fahrbahn hineinragt. Im Bereich von notwendigen Aufstellflächen für Hubrettungsfahrzeuge dürfen keine Bäume angepflanzt werden. Sträucher und Gehölz niedriger Wuchshöhe sind davon ausgenommen.
- 2.7 Bei der Bebauung der Grundstücke und der Gestaltung der Straßen sind insbesondere die Anforderungen der § 4 Abs. 1, sowie § 5 der HBO 2018 zu beachten.

Zu Ziffer 2.3

zweiter baulicher Rettungsweg oder Rettung über Leitern der Feuerwehren (Hubrettungsfahrzeuge/Drehleiter)

Im Verfahren um das Feuerwehr-Kreis-Fahrzeugkonzept vom 24.01.2013, hatten wir die Kommunen im Landkreis Gießen darauf hingewiesen, dass sich jede Kommune, wenn sie es möchte, bei Neubauten auf ein Hubrettungsfahrzeug (Drehleiter) gemäß des Feuerwehrfahrzeugkonzeptes des Landkreises Gießen berufen kann. Somit wird der zweite Rettungsweg über ein Hubrettungsfahrzeug gesichert, sofern die Kommune

...5

zu 7.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und in der Begründung aufgeführt.

Adressat für die Hinweise sind die nachfolgende Erschließungsplanung, die Bauausführung und die Baugenehmigungsebene. Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung besteht darüber hinaus kein weiterer Handlungsbedarf.

zu 8.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und auf der Plankarte und in der Begründung aufgeführt.

Adressat für die Hinweise sind die nachfolgende Erschließungsplanung, die Bauausführung und die Baugenehmigungsebene. Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung besteht darüber hinaus kein weiterer Handlungsbedarf.

8

dem Feuerwehrfahrzeugkonzept des Landkreises Gießen zugestimmt hat (Standortvorteil).

Sofern für das o. g. Plangebiet ein Hubrettungsfahrzeug zur Sicherstellung des zweiten Rettungsweges in Ansatz gebracht werden soll, ist dieses im Bebauungsplan festzusetzen und durch den Magistrat/Gemeindevorstand schriftlich gegenüber der Brandschutzdienststelle (Kreisbrandinspektor) zu bestätigen.

Das bedeutet, dass auch zukünftig für dieses Baugebiet die Kommune eine Drehleiter (selber oder über das Fahrzeugkonzept) vorhalten muss.

Wird dieses seitens der Kommune nicht bestätigt, werden im Rahmen von Bauanträgen Hubrettungsfahrzeuge nicht in Ansatz gebracht. Bei Gebäuden über 8m Brüstungshöhe über der Geländeoberkante muss dann der 2. Rettungsweg immer baulich erbracht werden.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag



Ole Schwarzkopf



Der Kreisausschuss

Landkreis Gießen · Der Kreisausschuss · Postfach 11 07 60 · 35352 Gießen

Planungsbüro Fischer Partnerschaftsgesellschaft mbB
Im Nordpark 1
35435 Wettenberg-Krofdorf



Fachdienst 72 – Naturschutz

Sabrina Rest

Postanschrift:

Riversplatz 1 – 9
35394 Gießen

Telefon 0641 9390-1720

Fax 0641 9390-1508

Mail Sabrina.Rest@lkgi.de

Web www.lkgi.de

Sie erreichen uns:

EG 007

Ursulum 18b

35396 Gießen

16.09.2025

Ihr Zeichen

Ihre Nachricht vom
01.08.2025

Unser Zeichen
VII-360/301/12.01/25-0553

Bebauungsplan Nr. 69 „Gewerbegebiet Am Bergwerkswald“ in Linden, OT Großen-Linden

Stellungnahme gem. § 4 Abs. 1 BauGB zum Vorentwurf

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir nehmen zu dem oben genannten Bebauungsplan Stellung gemäß den Kapiteln 1, 3, 4 und 5 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) sowie des 1., 2. und 5. Teils des Hessischen Naturschutzgesetzes (HeNatG), jeweils entsprechend unserer Zuständigkeit.

Nicht abwägungsfähiger Belang Artenschutz:

- 1 Im Artenschutzfachbeitrag fehlen zur vollständigen Interpretation und Bewertung der Daten die gängigen Angaben von Uhrzeit der Begehung und vorherrschender Witterung (Temperatur, Wind, Niederschlag & Bewölkung). Der Verweis auf die Standardmethodik ist nicht ausreichend

1) Schlingnatter

- 2 Im Umweltbericht wird auf S. 21 beschrieben, dass auf den Flurstücken 14/26 und 14/27 eine landwirtschaftliche Umnutzung, insofern keine Versiegelung vorgenommen wird, möglich ist. Hierdurch könnte aber der komplette Lebensraum für die Schlingnatter mitsamt Ruhe- und Fortpflanzungsstätten zerstört werden. Im Artenschutzrechtlichen

...2

Landkreis Gießen
Der Kreisausschuss
Postfach 11 07 60
35352 Gießen

Telefon 0641 9390-0
Fax 0641 33448
E-Mail info@lkgi.de
Internet www.lkgi.de

Konten der Kreiskasse Gießen
Sparkasse Gießen IBAN DE34 5135 0025 0200 5033 67
Volksbank Mittelhessen IBAN DE74 5139 0000 0000 1068 01



Auswertung der Stellungnahmen zum Verfahren gemäß § 3 Abs.1 und § 4 Abs.1 BauGB

Kreisausschuss des Landkreises Gießen, FD Naturschutz (16.09.2025)

Beschlussempfehlungen

zu 1.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und im Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag redaktionell ergänzt.

zu 2.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Aufgrund der aktuellen Anzeige eines Naturschutzverbandes gegen illegal vorgenommene Bodenbearbeitungen auf den Grundstücken 14/26 und 14/27, die der Bebauungsplan im Übrigen als eine von einer Bebauung freizuhaltende Fläche deklariert hat, erfolgt im Rahmen der Artenschutzrechtlichen Untersuchungen eine Neubewertung. Die Neubewertung bezieht sich auf die genannten Grundstücke und angrenzende Bereiche.

Umweltbericht und Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag werden nach Rücksprache mit der UNB und ONB überarbeitet.

Fachbeitrag wird auf diese Auswirkungen nicht eingegangen, stattdessen wird ein Erhalt der Fläche mitsamt seiner Lebensraumfunktion für die Schlingnatter angenommen. Weitere zulässige Bebauung auf Nachbarflurstücken mit geeigneten Lebensraumstrukturen für die Schlingnatter, wird im Artenschutzfachbeitrag nur als unerhebliche Beeinträchtigung nach §44(1) Nr.3 BNatSchG eingestuft, weil auch hier davon ausgegangen wird, dass auf den Flurstücken 14/26 und 14/27 genügend Ausweichhabitat für die Schlingnatter erhalten bleibt.

3

Bei einer Umnutzung der Flurstücke 14/26 und 14/27 und einer Bebauung der restlichen Kleinlebensräume auf den anderen Flurstücken im Bebauungsplan würden keine Lebensraumstrukturen sowie Ruhe- und Fortpflanzungsstätten für die Schlingnatter mehr übrigbleiben.

Das Eintreten von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG kann dann nicht mehr ausgeschlossen werden und es müssen CEF-Maßnahmen festgesetzt werden. Diese wären vorab mit uns abzustimmen.

Alternativ sind die Flurstücke 14/26 und 14/27 als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festzulegen. Näher ist in die textlichen Festsetzungen mit aufzunehmen, dass diese Flächen als Schlingnatterlebensraum erhalten bleiben. Auch sind Maßnahmen zu formulieren, wie die halboffene Landschaftsstruktur (Ruderalfläche mit vereinzelt Gehölzen) erhalten und eine Verbuschung verhindert werden kann.

4

Weiter ist beim Durchsehen von Luftbildaufnahmen aus dem Jahr 2021/2022 aufgefallen, dass auf Flurstück 14/28 ebenfalls in ruderalen Strukturen, identisch denen auf den Flurstücken 14/26 und 14/27, eingegriffen wurde. Da sich die Fläche in unmittelbarer Nachbarschaft befindet und gleiche Strukturen aufgewiesen hat, muss auch hier von einem Lebensraumverlust (insb. Verlust geschützter Ruhe- und Fortpflanzungsstätten) für die Schlingnatter ausgegangen werden. Bei der Aufstellung des B-Plans ist der letzte rechtsgültige Zustand anzunehmen. Es muss sich daher damit auseinandergesetzt werden, wie dieser Lebensraumverlust von mitunter 2.000qm für die Schlingnatter ausgeglichen werden kann.

5

Die unten aufgeführten und bereits im Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag formulierten Vermeidungsmaßnahmen für die Schlingnatter zur Umgehung von Verbotstatbeständen nach §44 BNatSchG finden sich weder in den textlichen Festsetzungen noch in den Hinweisen wieder! Sie sind in die textlichen Festsetzungen mit aufzunehmen. Punkt 1 „Umsiedlung der Schlingnatter in nicht beanspruchte Bereiche“ ist durch eine genaue Lagebeschreibung (Flurstücksangabe) zu konkretisieren.

Vermeidungsmaßnahmen aus dem Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag:

6

- Umsiedlung der Schlingnatter in nicht beanspruchte Bereiche. Eine Umsiedlung ist vorzugsweise im Zeitraum von April bis Mai durchzuführen.

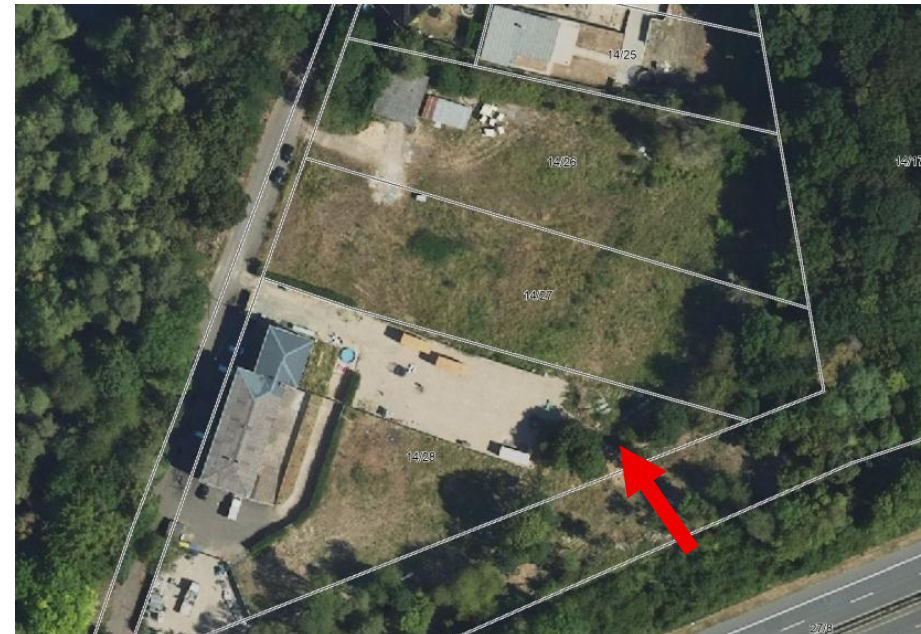
...3

zu 3.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Gemäß Grundsatzbeschluss der Stadtverordnetenversammlung sollen die Flurstücke 14/26 und 14/27 keiner Bebauung zugeführt werden. Inwieweit noch die angrenzenden Flächen durch die Schlingnatter, sofern noch vorhanden, in Anspruch genommen werden, muss der Fachgutachter entsprechend der neuen Situation bewerten.

zu 4.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Die mit dem roten Pfeil auf dem Luftbild gekennzeichneten Gehölze und ruderalen Strukturen sind im Bebauungsplan bereits zum Erhalt festgesetzt (§ 9 Abs.1 Nr. 25b BauGB), so dass durch die Planung kein Lebensraumverlust vorbereitet wird.



zu 5.: Dem Hinweis wird entsprochen, die Hinweise unter den textlichen Festsetzungen werden entsprechend ergänzt.

- Tiefbauarbeiten in Bereichen mit Vorkommen der Schlingnatter sind zu Beginn der Arbeiten durch eine qualifizierte Person zu begleiten (ökol. Baubegleitung)
- Sicherung des Baufensters zur Verhinderung einer Einwanderung von Schlingnatter durch eine temporäre und überkletterungssichere Einwanderungsbarriere (Reptilienzaun).

2) Fledermäuse

Auch die für Fledermäuse festsetzten Vermeidungsmaßnahmen im Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag zur Umgehung von Verbotstatbeständen nach §44 BNatSchG finden sich lediglich sehr reduziert in den Hinweisen wieder. Dies ist nicht ausreichend um Verbotstatbestände zu verhindern, weswegen die folgenden Vermeidungsmaßnahmen aus dem Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag in die textlichen Festsetzungen aufgenommen werden müssen. Fettmarkiertes wurde bisher nicht aufgenommen:

- Gebäude und Gebäudeteile, die für den Abbruch oder Umbau vorgesehen sind, sind unmittelbar vor Durchführung von Abbruch- oder erheblichen Umbauarbeiten durch einen Fachgutachter auf Quartiere von Fledermäusen zu untersuchen. **Hierbei festgestellte Quartiere im Sinne des § 44 Abs. 3 BNatSchG sind so lange zu erhalten, bis von der zuständigen Naturschutzbehörde anderweitigen Maßnahmen zugestimmt wurde. Jede wegfallende Ruhe- und Fortpflanzungsstätte, die im Zuge der ökologischen Baubegleitung festgestellt wird, ist im Verhältnis 1:3 auszugleichen.**
- Höhlenbäume sind vor einer Rodung durch eine qualifizierte Person auf Vorkommen von Quartieren hin zu überprüfen. **Hierbei festgestellte Quartiere im Sinne des § 44 Abs. 3 BNatSchG sind so lange zu erhalten, bis von der zuständigen Naturschutzbehörde anderweitigen Maßnahmen zugestimmt wurde. Jede wegfallende Ruhe- und Fortpflanzungsstätte, die im Zuge der ökologischen Baubegleitung festgestellt wird, ist im Verhältnis 1:3 auszugleichen.**

3) Licht

Wir befürworten die bereits formulierten Vermeidungsmaßnahmen bzgl. der Außenbeleuchtung zum Schutz von Fledermäusen im Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag. Diese sind als Vermeidungsmaßnahmen mit aufgenommen, um Verbotstatbestände nach §44(1) Nr. 1 BNatSchG ausschließen zu können. Das heißt sie sind zwingend in die textlichen Festsetzungen zu übernehmen. Bisher fehlt folgende Festsetzung:

- **Eine direkte Beleuchtung von Bäumen und Gehölzen sowie von Bereichen mit Quartiereinflügen an Gebäuden ist zu vermeiden.**

Die aktuell in den textlichen Festsetzungen aufgenommenen Vermeidungsmaßnahmen für Licht entsprechen mittlerweile dem Standard für neue Bebauungspläne in

...4

zu 6.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen, verweisen wird auf die Ausführungen unter zu 2.-4.

zu 7.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und bei den textlichen Festsetzungen berücksichtigt.

zu 8.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und bei den textlichen Festsetzungen berücksichtigt.

9

Siedlungsnähe gemäß dem allgemeinen Schutz lichtempfindlicher Tier- und Pflanzenarten sowie Insekten nach §35 HeNatG. Der vorliegende Bebauungsplan ist jedoch von Wald umgeben, darunter auch das NSG Bergwerkswald und es wurden zahlreiche streng geschützte Fledermausarten nachgewiesen. Diese Besonderheit sollte sich auch in den textlichen Festsetzungen bzgl. Licht widerspiegeln. Wir bitten daher um Ergänzung bzw. Änderung der Festsetzungen für diesen sensiblen Bereich:

- Reduzierung auf maximal 2.700 Kelvin, besser weniger – keine UV-Anteile!
- Werbetafeln sollten für dieses Gebiet komplett unzulässig sein, mind. aber in der Zeit von 22 Uhr bis 6 Uhr abgeschaltet werden und nicht selbstleuchtend sein (stattdessen indirekt, nur von oben beleuchtete Werbeanlagen, max. 2.700 Kelvin)
- Für gewerbliche Anstrahlungen bzw. selbststrahlende Werbeanlagen, die größer als 10 m² sind, darf die Leuchtdichte nicht mehr als 5 cd/m² betragen; für Flächen kleiner 10 m² max. 50 cd/m². Die Hintergründe bei selbststrahlenden Anlagen (größte Flächenanteile) sind in dunklen oder warmen Tönen zu gestalten.“
- Beleuchtungsstärken von max. 5 Lux für Weg- und Zugangsbeleuchtung von Grundstücken, von max. 10 Lux für Hof- und Parkplatzbeleuchtung entsprechend der ASR A3.4
- Durch Schalter, Zeitschaltuhren, Bewegungsmelder oder „Smarte Technologien“ ist die Beleuchtung auf die Nutzungszeit zu begrenzen.

Anmerkung: der Hinweis in Klammern bei Punkt 1.5.4. in den textlichen Festsetzungen scheint nicht für diesen Bebauungsplan relevant zu sein und sollte entfernt werden.

Bebauungsplan

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

10

Größere Bäume sind als Einzelbaum zum Erhalt festzusetzen. Auch der verzeichnete potenzielle Quartierbaum Nr.10 sowie die umliegenden gebietsheimischen Bäume sind zum Erhalt festzusetzen. Weiterhin sollte die o.g. Umgrenzung auf die Baum- und Strauchbestände im östlichen Bereich auf den Flurstücken 14/26 und 14/27 erweitert werden.

Gestaltung der Grundstücksfreiflächen & Artenlisten

Aufgrund der besonderen Waldlage mit angrenzendem Naturschutzgebiet bitten wir darum, den letzten Absatz bzgl. blühender Ziersträucher in den textlichen Festsetzungen bei Punkt 2.4.1 herauszunehmen. Es sollten lediglich gebietsheimische Pflanzen zulässig sein.

11

Die Artenliste 3 sollte daher bis auf Heidekraut, Waldgeißblatt und Zierapfel gestrichen werden. Bei Artenliste 4 alles bis auf Wald-Rebe, Efeu und Heckenkirsche. Bei Artenliste 2 bitten wir darum, die folgenden Arten zu streichen: Gemeine Felsenbirne, Buchsbaum, Heckenkirsche und wolliger Schneeball.

12

Weiterhin sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans bereits Kirschlorbeer und Robinen vorhanden. Es wäre wünschenswert, diese nachträglich zu entnehmen.

...5

zu 9.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und bei den textlichen Festsetzungen berücksichtigt.

Nicht alle Maßnahmen können im Bebauungsplan festgesetzt werden, da sie teilweise verhaltensbezogenen sind. Hierzu folgt eine separate Regelung in einem Städtebaulichen Vertrag.

zu 10.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und bei den zeichnerischen und textlichen Festsetzungen überprüft und berücksichtigt.

Die Walddarstellungen auf den Flurstücken 14/27 und 14/28 werden übernommen.

zu 11.: Dem Hinweis wird entsprochen. Die Festsetzung und die Arten in der Pflanzliste werden geändert.

zu 12.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und bei den textlichen Festsetzungen berücksichtigt und neu mit aufgenommen.

Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

- 13** Im Bebauungsplan ist auf Flurstück 14/28 neben dem Bestandsgebäude auch der östliche Bereich (Nutzungsschablone Nr.6) als überbaubare Grundstücksfläche (hier: Lagerfläche) angegeben. Hier waren bis 2021 noch ruderae Strukturen mit Gehölzen, ähnlich der Flurstücke 14/26 und 14/27 vorhanden. Bei der Eingriffsbilanzierung ist der Zustand gemäß dem Luftbild von 2021 anzunehmen, nicht der Bestand von 1970.

- 14** Weiterhin wird im Umweltbericht unter „Eingriffsbewertung“ (S.14) angegeben, dass „kein zusätzlicher Eingriff und dementsprechend keine Neuversiegelung“ vorgesehen ist. In der Begründung zu Bebauungsplan steht jedoch unter Kapitel 4.3, dass Garagen und Carports, Stellplätze und ihre Zufahrten sowie Nebenanlagen innerhalb der überbaubaren und nicht- überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sind. Weiter stehen unter Kapitel 4.4 eingriffsminimierende Maßnahmen bzgl. Versiegelung bei Neuanlage von Lagerflächen, Stellplätzen ect. Dies ist widersprüchlich und muss bei der späteren Bilanzierung beachtet werden.

- 15** Es wird angegeben, dass bis 1952 Tagebau und Tiefbau betrieben wurde, in den 1970er Jahren sind die Bestandsgebäude entstanden. Es hat somit eine Vegetationsentwicklung von ca. 20 Jahren stattgefunden. Rohboden sollte daher nicht als Bestand angenommen werden. Pionierwald und in offenen Bereichen ruderae Strukturen können eher vermutet werden und sollten entsprechend bilanziert werden. Für eine bessere Nachvollziehbarkeit bitten wir darum, dass angesprochene Luftbild dem Umweltbericht hinzuzufügen.

Eingriffsbewertung Boden

- 16** Um die Auswirkungen der stattgefundenen Bebauung und Versieglung im Bebauungsplan auf das Schutzgut Boden zu ermitteln, muss der bodenfunktionale Zustand gemäß der „Arbeitshilfe zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs für das Schutzgut Boden in Hessen und Rheinland-Pfanz“ vor und nach dem Eingriff verglichen werden.

- 17** Wir bitten um Zusendung der Abwägungsergebnisse.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag



Sabrina Rest

zu 13.: Der Hinweis wird bei der Bilanzierung im Umweltbericht berücksichtigt.

zu 14.: Der Hinweis wird bei der Bilanzierung im Umweltbericht berücksichtigt.

zu 15.: Der Hinweis wird bei der Bilanzierung im Umweltbericht berücksichtigt.

zu 16.: Der Hinweis wird bei der Bilanzierung im Umweltbericht berücksichtigt.

zu 17.: Dem Hinweis wird entsprochen.



Der Kreisausschuss

Landkreis Gießen - Der Kreisausschuss - Postfach 11 07 60 35352 Gießen

Planungsbüro Fischer

Per Mail:
beteiligung@fischer-plan.de

Ihr Zeichen	Ihre Nachricht vom	Unser Zeichen	Datum
	15.08.2024	73-4-142-31	04.09.2025

**Betreff: Bauleitplanung der Stadt Linden, Ortsteil Leihgestern;
hier: Vorentwurf zum Bebauungsplan Nr. 69 „Gewerbegebiet Am
Bergwerkswald“
Bezug: Ihr Stellungnahmeersuchen vom 01.08.2025**

Sehr geehrte Damen und Herren,

zu dem Vorentwurf des o.a. Bebauungsplanes nehmen wir aus
wasserwirtschaftlicher und wasserrechtlicher Sicht wie folgt Stellung:

Grundwasserschutz

- 1 Amtlich festgesetzte Trinkwasser- und Heilquellenschutzgebiete sind durch den Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht betroffen.
- 2 Der Geltungsbereich befindet sich innerhalb eines hydrogeologisch ungünstigen Gebietes (relevant für die Beurteilung von Erdwärmenutzung).
- 3 Die Gewährleistung der Versorgungssicherheit mit Trink-, Brauch- und Löschwasser liegt, sofern keine nach Wasserrecht oder UVPG genehmigungspflichtigen Anlagen oder Anlagenteile betroffen sind, in der Eigenverantwortung des Erschließungsträgers bzw. Trägers der Bauleitplanung. Die Begründung zum Bebauungsplan enthält keine Informationen über die Trinkwasserversorgung.

Abwasser

- 4 Die ordnungsgemäße abwassertechnische Erschließung liegt, sofern keine nach Wasserrecht oder UVPG genehmigungspflichtigen Anlagen, Anlagenteile oder



HESSENS MITTE • WISSEN
WIRTSCHAFT & KULTUR

Wasser- und Bodenschutz
Frau Bender
Raum 104
Ursulum 18 8
35396 Gießen
Telefon 0641 9390-1225
Fax 0641 9390-1239
l.bender@lkgi.de
www.lkgi.de

...2

Landkreis Gießen
Der Kreisausschuss
Postfach 11 07 60
35352 Gießen

Telefon 0641 9390-0
Fax 0641 33448
E-Mail info@lkgi.de
Internet www.lkgi.de

Konten der Kreiskasse Gießen
Sparkasse Gießen IBAN DE34 5135 0025 0200 5033 67
Volksbank Mittelhessen IBAN DE74 5139 0000 0000 1068 01



Auswertung der Stellungnahmen zum Verfahren gemäß § 3 Abs.1 und § 4 Abs.1 BauGB

Kreisausschuss des Landkreises Gießen, FD Wasser- und Bodenschutz
(04.09.2025)

Beschlussempfehlungen

zu 1.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

zu 2.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und in der Begründung aufgeführt.

Adressat für die Hinweise sind die nachfolgende Erschließungsplanung, Bauausführung und die Baugenehmigungsebene. Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung besteht darüber hinaus kein weiterer Handlungsbedarf.

zu 3.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und weitere Ausführungen zur Löschwasser- und Trinkwasserversorgung in der Begründung aufgeführt.

zu 4.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und weitere Ausführungen zum Abwasser in der Begründung aufgeführt.

Benutzungen betroffen sind, in der Eigenverantwortung des Erschließungsträgers bzw. Trägers der Bauleitplanung.

- 5 Die Begründung zum Vorentwurf des Bebauungsplanes enthält keine Informationen zur abwassertechnischen Erschließung des Planungsareals (Schmutzwasserentsorgung).
- 6 Wegen der abwassertechnischen Zuordnung des Gebietes zur Kläranlage Gießen liegt die Zuständigkeit für die weitergehende Beurteilung bzw. wasserrechtliche Zulassung der Erschließung beim Regierungspräsidium Gießen, Abteilung Umwelt.
- 7 Die gesetzlichen Regelungen nach § 55 Wasserhaushaltsgesetz i.V.m. § 37 Hess. Wassergesetz sind bei der weitergehenden Planung bzw. Umsetzung des Bebauungsplanes zu berücksichtigen.
Entsprechende Hinweise sind im Text- und Planteil bereits aufgenommen.

Oberflächengewässer:

- 8 Oberirdische Gewässer, gesetzliche Gewässerrandstreifen, gesetzliche und amtlich festgestellte Überschwemmungsgebiete, ausgewiesene Hochwasserrisikogebiete und überschwemmungsgefährdete Gebiete sowie Restriktionsbereiche von Hochwasserschutzeinrichtungen sind durch den Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht betroffen.

Dieses Schreiben wurde maschinell erstellt und ist ohne Unterschrift gültig.

Mit freundlichen Grüßen
im Auftrag

Bender

zu 5.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und weitere Ausführungen zur Schmutzwasserentsorgung in der Begründung aufgeführt.

zu 6.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Die Abteilung Umwelt ist im Verfahren beteiligt worden, die Stellungnahme wird in der vorliegenden Auswertung behandelt.

zu 7.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

zu 8.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Planungsbüro Fischer PartG mbB
Im Nordpark 1
35435 Wettenberg

Aktenzeichen
Bearbeiter/in Dr. Sandra Sosnowski
Durchwahl (0611) 6906-141
Fax (0611) 6906-137
E-Mail Sandra.Sosnowski@lfd-hessen.de
Ihr Zeichen
Ihre Nachricht 01.08.2025
Datum 27.08.2025

**Bauleitplanung der Stadt Linden, Stadtteil Großen-Linden
Bebauungsplan Nr. 69 „Gewerbegebiet Am Bergwerkswald“**

**Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1)
BauGB**

Sehr geehrte Damen und Herren,

- 1 gegen den vorgesehenen Bebauungsplan mit Flächennutzungsplanänderung werden seitens der Denkmalfachbehörde keine grundsätzlichen Bedenken oder Änderungswünsche vorgebracht.
- 2 Die Hinweise zur Sicherung von Bodendenkmälern auf § 21 HDSchG sind korrekt.
- 3 **Hinweis: Die vorliegende Stellungnahme verhält sich ausschließlich zu den öffentlichen Belangen des Bodendenkmalschutzes und der Bodendenkmalpflege. Eine gesonderte Stellungnahme zu den Belangen des Baudenkmalschutzes und der Bau-
denkmalpflege behält sich die Denkmalfachbehörde vor.**

Mit freundlichen Grüßen
im Auftrag



Dr. Sandra Sosnowski
Bezirksarchäologin

Landesamt für Denkmalpflege, hessenArchäologie (27.08.2025)

Beschlussempfehlungen

zu 1.: Der Hinweis und die grundsätzliche Zustimmung zur Planung werden zur Kenntnis genommen.

zu 2.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen

zu 3.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen

Planungsbüro Fischer
Im Nordpark 1
35435 Wettenberg

Berliner Platz 1
35390 Gießen

■ Auskunft erteilt: Frau Priebe
Zimmer-Nr.: 03-140
Telefon: 0641/306-2338
Telefax: 0641/306-2352
E-Mail: bettina.priebe@giessen.de

Ihr Zeichen
24-2885

Unser Zeichen
-61-/Pr

Ihr Schreiben vom
01.08.2025

Datum
11.09.2025

Bauleitplanung der Stadt Linden, Stadtteil Großen-Linden
Bebauungsplan Nr. 69 „Gewerbegebiet Am Bergwerkswald“
hier: Stellungnahme der Stadt Gießen zur Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger
öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

vielen Dank für die Zusendung der Planunterlagen. Die Universitätsstadt Gießen stimmt den Zielen und Inhalten der Planung grundsätzlich zu. Wir bitten Sie um die Beachtung der folgenden Anregungen und Hinweise:

- 1** Die verkehrliche Anbindung des Gebietes hat ausschließlich über den Leihgesterner Weg zu erfolgen. Hessen Mobil, als Baulastträger der L 3130, ist zu beteiligen und eine für den evtl. künftigen Schwerlastverkehr ausreichende und sichere Anbindung zu prüfen. Eine Durchfahung des Waldbereiches zur nördlichen Straße Am Bergwerkswald und eine Belastung des dortigen Wohngebietes in Gießen ist durch geeignete Maßnahmen zu unterbinden.
- 2** Zum FFH-Gebiet Nr. 5418-302 „Gewässer in den Gail'schen Tongruben“ ist aus unserer Sicht aufgrund der räumlichen Distanz von 800 m keine Natura-2000-Prognose erforderlich. Zum FFH-Gebiet Nr. 5318-305 „Gießener Bergwerkswald“ wurde eine Verträglichkeitsuntersuchung ohne Beeinträchtigung durch die Planung festgestellt. Waldeigentümer ist im Umfeld des Plangeltungsbereiches die Stadt Linden und das Land Hessen. Belange der Stadt Gießen sind hier nicht berührt.
- 3**

Magistrat der Stadt Gießen, Stadtplanungsamt (11.09.2025)

Beschlussempfehlungen

zu 1.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Hessen Mobil ist am Verfahren beteiligt worden und hat mit Stellungnahme vom 04.09.2025 der Planung zugestimmt, da der Bebauungsplan lediglich den heutigen Bestand absichert.

Die Durchfahung des Waldbereiches ist von Gießener und Lindener Seite aus verboten und mit einer entsprechenden Beschilderung versehen (Durchfahrt verboten, Sackgasse und Fuß- und Radweg). An dieser Beschilderung wird die Stadt Linden keine Änderungen vornehmen.

zu 2.: Der Hinweis wird zustimmend zur Kenntnis genommen.

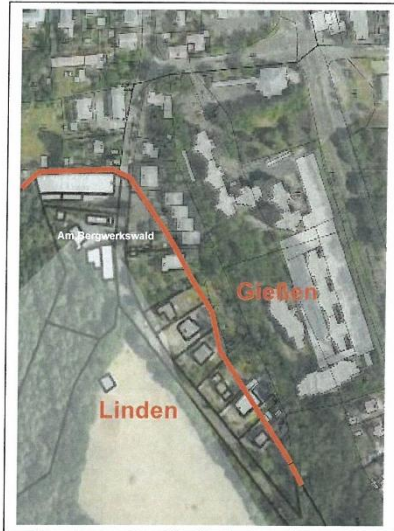
Die UNB des Landkreises Gießen hat ebenfalls die Erforderlichkeit einer Prognose nicht gesehen.

zu 3.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

4

Zur Abwasserentsorgung besteht für den Bereich eine öffentlich-rechtliche Vereinbarung aus dem Jahr 1988. Der Schmutzwasserkanal wurde hiernach unter Kostenbeteiligung der Stadt Linden damals verlegt, gewartet und unterhalten. Die Stadt Linden beteiligt sich anteilig an den Kosten für eine evtl. spätere Erweiterung oder Erneuerung. Das Niederschlagswasser dieses Bereiches ist gemäß dieser Vereinbarung zu versickern. Hierauf wird im Besonderen nochmals hingewiesen.

Hinweise zum nördlich angrenzenden Wohngebiet Am Bergwerkswald in Linden und Gießen:



5

Im nördlichen Teil der Straße „Am Bergwerkswald“ verläuft die Stadtgrenze durch die Straßenparzelle, durch Privatgrundstücke und sogar einzelne Gebäude. Anknüpfend an diese laufende Beteiligung zum Bebauungsplan möchten wir hier für dieses Gebiet bestehende unklare Regelungen ansprechen, die gemeinsam aufgelöst werden sollten. Wir würden gerne verwaltungsintern in Kürze mit Ihnen dazu in Kontakt treten.

Während die Einwohnerzuordnung mit den verbundenen Rechten und Pflichten (Wahlbezirk, Grundsteuerzahlungen usw.), die Wasser- und Energieversorgung durch die SWG, die Schmutzwasserentwässerung, die Müllabfuhr, die Baugenehmigungszuständigkeiten sowie die Stellplatzbaulasten über ein Grundstück der Stadt Linden zu Reihenhäusern in Gießen (Am Bergwerkswald 15 – 15C) klar geregelt sind, besteht für die folgenden Punkte Regelungsbedarf:

6

1. Abwasser

Für diesen Bereich reinigt MWB und unterhält die Kanäle. Das anfallende Niederschlagswasser wird in die Regenwasserkanalisation geleitet. Für die Grundstücke auf Lindener Gemarkung erhebt die Stadt Gießen keine Niederschlagswassergebühr. Diese wird vermutlich an die Stadt Linden entrichtet. Es bedarf also noch einer Regelung für die Unterhal-

zu 4.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

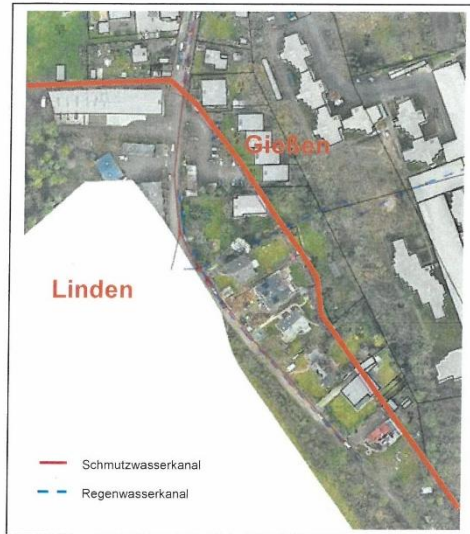
Aufgrund der reinen Bestandsüberplanung ergeben sich keine grundsätzlichen Änderungen für die Abwasserentsorgung. Bzgl. der Versickerung von Niederschlagswasser gibt es weitere Gespräche mit dem Dez. Altlasten beim RP Gießen. Die Ergebnisse dieses Gesprächs werden in Verbindung mit der genannten Vereinbarung bei der weiteren Planung berücksichtigt.

zu 5.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

zu 6.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Adressat für die Hinweise ist nicht die vorliegende Bauleitplanung, sondern die nachfolgende Erschließungsplanung, bei denen die Hinweise zu beachten sind. Hierzu erfolgen Gespräche und Regelungen zw. der Stadt Linden und Stadt Gießen. Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung entsteht kein weiterer Handlungsbedarf.

tung des Regenwasserkanals oder der Zahlung der Niederschlagswassergebühr an MWB. Die Schmutzwassergebühr dagegen erhält die Stadt Gießen.



2. Entwässerungsgenehmigungen

- 7 Entwässerungsgenehmigungen wurden durch das Bauordnungsamt der Stadt Gießen für die Hausnummern 7 (2019) und 7A (2021), die auf Lindener Gebiet liegen, erteilt. Weitere Entwässerungsgenehmigungen liegen nicht vor. Sie wurden vermutlich zusammen mit der Baugenehmigung durch die Bauaufsicht des Landkreises erteilt. Da die Entwässerung über die Kanäle des MWB nach Gießen erfolgt, sollten die künftigen Genehmigungen mit entsprechenden Rückhaltemaßnahmen durch die Bauaufsicht der Stadt Gießen (unter Beteiligung der Stadt Linden) erteilt werden.

3. Straßenunterhaltung

- 8 Die Zuständigkeit der Straßenunterhaltung ist nicht eindeutig geregelt. Bisherige Vereinbarungen sind nicht bekannt. Da sich die asphaltierte Fahrbahn insbesondere auf Lindener Gebiet in einem abgängigen baulichen Zustand befindet, ist mit einem Handlungsbedarf zu rechnen, um die Verkehrssicherheit und Nutzbarkeit der Erschließungsstraße gewährleisten zu können.

4. Katastersituation

- 9 Die beiden Gebäude der Hausnummern 3 und 13 liegen sowohl auf Lindener als auch Gießener Stadtgebiet. Während die Gebäude der Eigentumseinheiten Am Bergwerkswald 1 – 13 in Linden liegen und dort Grundsteuer zahlen, befinden sich die dazugehörigen

zu 7.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Adressat für die Hinweise zur Entwässerungsgenehmigung ist nicht die vorliegende Bauleitplanung, sondern die nachfolgende Erschließungsplanung und Bauantrags-ebene, bei denen die Hinweise zu beachten sind. Hierzu erfolgen Gespräche und Regelungen zw. der Stadt Linden und Stadt Gießen. Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung entsteht kein weiterer Handlungsbedarf.

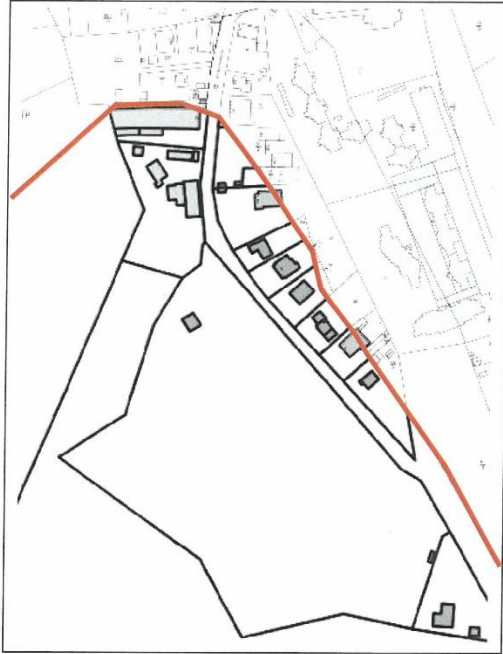
zu 8.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Der Bebauungsplan stellt eine öffentliche Straßenverkehrsfläche dar und schafft somit Bauplanungsrecht für mögliche bauliche Maßnahmen.

zu 9.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen,

haben aber keine Auswirkungen auf das Bauleitplanverfahren.

Gartenparzellen in Gießen. Hier regen wir eine Klärung und Anpassung der Katastersituation an.



zu 10.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen,

siehe Ausführungen zu 8.

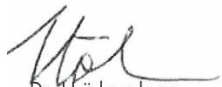
10

5. Straßenunterhaltung

Die Zuständigkeit der Straßenunterhaltung ist nicht eindeutig geregelt. Bisherige Vereinbarungen sind nicht bekannt. Da sich die asphaltierte Fahrbahn insbesondere auf Lindener Gebiet in einem abgängigen baulichen Zustand befindet, ist mit einem baldigen Handlungsbedarf zu rechnen, um die Verkehrssicherheit und Nutzbarkeit der Erschließungsstraße gewährleisten zu können.

Es handelt sich zwar insgesamt um keine gravierenden Regelungsbedarfe. Sie sollten aber u.E. für künftige Entwicklungen eindeutig geklärt werden.

Mit freundlichen Grüßen
i. A.


Dr. Hölischer
(Amtsleiter)

NABU Linden
Dr. Cornelia Fink (Vorsitzende)
Albert-Schweitzer-Str. 4
35440 Linden



Planungsbüro Fischer PartG mbB
Im Nordpark 1
35435 Wettenberg
per Mail an: [beteiligung\[at\]fischer-plan.de](mailto:beteiligung[at]fischer-plan.de)

Linden, 10.09.2025

Bauleitplanung der Stadt Linden
Vorentwurf - Bebauungsplan Nr. 69 „Gewerbegebiet Am Bergwerkswald“
Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir bedanken uns für die Gelegenheit zur Stellungnahme zu oben genanntem Belang und nehmen wie folgt Stellung:

- 1 Im Plangebiet sind bereits bauliche Eingriffe erfolgt. Bei der Eingriffsbewertung ist der Zustand gemäß der Historischen Bestandskarte zum Umweltbericht als Basis heranzuziehen, um den tatsächlichen Verlust an Natur- und Landschaftswerten angemessen zu berücksichtigen.
- 2 In der Begründung des Bebauungsplans (S. 5) wird ausgeführt, dass „eine Vergrößerung und Nutzungsintensivierung der bestehenden Firmengelände über die heutige Nutzung hinaus ... nicht vorgesehen... eine Absicherung der bestehenden gewerblichen Nutzung und des baulichen Bestandes bauplanungsrechtlich möglich“ ist. Uns fehlt dazu in der Festsetzung des Bebauungsplans eine eindeutige rechtssichere Formulierung, dass keine weitere Vergrößerung der Bebauung stattfinden darf.
- 3 Kritisch sehen wir in dem Zusammenhang, dass auf den im Bebauungsplan grau hinterlegten „nicht überbaubaren Grundstücksflächen“ Garagen, Carports, Nebenanlagen etc. zulässig sein sollen. Diese Anlagen unterliegen keiner definierten Begrenzung (die GRZ gelten nur für die blau umgrenzten überbaubaren Flächen) und gehen mit einer Versiegelung der Flächen einher. Damit könnten diese Bereiche weiträumig versiegelt werden, beispielsweise durch gewerbliche Mietgaragen. Dies entspricht nicht dem Plan einer „Bestandssicherung“ im Gebiet und muss durch eine klar definierte Begrenzung auf ein kleines Maß deutlich eingeschränkt werden. Insbesondere auf den grauen „nicht überbaubaren“ Bereichen der Parzellen 14/26 und 14/28 ist von einer großzügigen Nutzung der Zulässigkeit für Garagen etc. auszugehen, was eindeutig ausgeschlossen werden muss.
- 4

NABU Linden (10.09.2025)

Beschlussempfehlungen

zu 1.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die zuständige Untere Naturschutzbehörde hat bereits Vorgaben für die Eingriffs- und Ausgleichbilanzierung und v.a. für den Voreingriffszustand vorgegeben.

Die Bilanzierung wird entsprechend zum Entwurf überarbeitet und mit der UNB abgestimmt.

zu 2.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Die geforderte „rechtssichere Formulierung“ erfolgt für die bestehenden Gebäude durch die Festsetzung einer Baugrenze, die nur das bestehenden Gebäude erfasst. Die Errichtung weiterer Hauptgebäude ist daher nicht zulässig. Zusätzlich erfasst die festgesetzte GRZ die Nebenanlagen, Garagen, Carports und Stellplätze, so dass auch hier eine formelle Begrenzung der Versiegelung festgesetzt ist.

zu 3.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die festgesetzte Grundflächenzahl besteht aus einer GRZ I (Hauptgebäude) und GRZ II (§ 19 Abs.4 BauNVO) für Nebenanlagen Stellplätze und Garagen. Somit ist also auch die Flächenversiegelung für Nebenanlagen, Stellplätze, usw. über die Festsetzung geregelt und wird auch entsprechend in der Bilanzierung berücksichtigt.

Gewerbliche Mietgaragen sind von der baulichen Dimension so zu bewerten, dass sie keine baulichen Nebenanlagen mehr sind. Somit müssen solche Anlagen innerhalb der Baufenster errichtet werden, die aber schon durch Bestandsgebäude „besetzt“ sind.

Zu 4.: Verwiesen wird auf die Ausführungen unter zu 3.

Auf dem genannten Grundstück 14/26tlw. wäre eine einzelne Garage zulässig. Auf dem Grundstück 14/28 sind keine Garagen zulässig, siehe textliche Festsetzung 1.2.1 des Vorentwurfes.

Zu den Parzellen 14/26 und 14/27:

5

Das Offenland mit Wiesenbrache auf diesen Parzellen ist mit dem Vorkommen von Schlingnattern und Blindschleichen sowie als Habitat und Jagdgebiet für viele Fledermausarten aus naturschutzfachlicher Sicht sehr wertvoll. Wir befürworten ausdrücklich, dass die gemäß Karte zum Umweltbericht großflächige Wiesenbrache/Ruderal Wiese im Verbund mit dem östlich angrenzenden Mischwald (als Teil des umgebenden Waldes) erhalten bleiben und von Bebauung freizuhalten sein soll.

Die bis Juli 2025 naturschutzfachlich wertvolle Fläche sollte als Ausgleichsfläche innerhalb des Plangebietes festgesetzt werden, um die bereits erfolgten Eingriffe zu kompensieren. Besonders kritisch ist, dass diese Fläche Anfang August 2025 – also während des laufenden Verfahrens der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange - widerrechtlich vollständig abgetragen und planiert wurde. Dabei wurden die nach internationalen Vorgaben geschützte Lebewesen und ihr Lebensraum zerstört. Es ist zwingend erforderlich, dass dieser Lebensraum für Schlingnattern, Blindschleichen und Fledermäuse fachgerecht wiederhergestellt wird.

Zur Parzelle 14/28 - Bereich Gewerbegebiet 6:

Die geplante großflächige überbaubare Lagerfläche auf 14/28 bewerten wir aus folgenden Gründen kritisch:

6

In der Bestandskarte zum Umweltbericht ist der Bereich definiert als „10.530 Schotter-, Kies- und Sandflächen, -wege, -plätze oder andere wasserdurchlässige Flächenbefestigung“. Allerdings erscheint auf dem Luftbild im Umweltbericht ein Großteil der geplanten „Lagerfläche“ sehr ähnlich der nördlich anschließenden Wiesenbrache und stellt somit ein für Schlingnattern geeignetes Offenland dar. Daher sollte sie nicht überbaut, sondern als Ausgleichsfläche für die bestehenden und möglichen weiteren Eingriffe im westlichen Abschnitt der Parzelle definiert werden.

7

Der textlichen Festsetzung 1.2.1, dass von Lagermaterialien wie Altreifen, Autos, Schrott, Grünschnitt, Abfall allgemein etc. keine möglichen Umweltauswirkungen ausgehen, stimmen wir nicht zu. Diese Materialien haben durch Abrieb, Absonderung von Chemikalien, Verrottung, Ausbreitung von Neophyten usw. erhebliche Auswirkungen auf die Umwelt. Um die unter 1.2.1 als zulässig genannten „Lagermaterialien“ sicherer zu lagern, muss der Boden befestigt bzw. sogar undurchlässig gemacht werden. Das widerspricht der Vorgabe, dass dort keine Versiegelung zulässig sein soll. Verdeckt hinter dem Bereich Gewerbegebiet 5 und Hecken wäre zudem das Lagermaterial kaum kontrollierbar, was ein zusätzliches Risiko für illegale oder unsachgemäße Nutzung darstellt.

Zusammenfassend fordern wir:

8

- **Rechtssichere Festschreibung**, dass keine Vergrößerung oder Intensivierung der Bebauung über den Bestand hinaus erfolgt.
- **Deutliche Einschränkung der Zulässigkeit von Nebenanlagen** auf nicht überbaubaren Flächen.
- **Unbedingten Erhalt** der Wiesenbracheflächen auf den Parzellen 14/26 und 14/27 sowie ihre Ausweisung als Ausgleichsfläche.
- **Wiederherstellung der zerstörten Lebensräume** für Schlingnattern und Blindschleichen.
- **Streichung oder strikte Begrenzung** der geplanten Lagerflächen auf Parzelle 14/28.

zu 5.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Aufgrund der aktuellen Anzeige eines Naturschutzverbandes gegen illegal vorgenommene Bodenbearbeitungen auf den Grundstücken 14/26 und 14/27, die der Bebauungsplan im Übrigen als eine von einer Bebauung freizuhaltende Fläche deklariert hat, erfolgt im Rahmen der Artenschutzrechtlichen Untersuchungen eine Neubewertung. Die Neubewertung bezieht sich auf die genannten Grundstücke und angrenzende Bereiche.

Gemäß Grundsatzbeschluss der Stadtverordnetenversammlung sollen die Flurstücke 14/26 und 14/27 keiner bzw. keine neuen Bebauung zugeführt werden. Dieser Beschluss war dem Grundstückseigentümer bekannt. Alle weiteren Tätigkeiten auf dem Gelände liegen in der Verantwortung des Grundstückseigentümers.

Inwieweit noch die angrenzenden Flächen durch die Schlingnatter, sofern noch vorhanden, in Anspruch genommen werden, muss der Fachgutachter entsprechend der neuen Situation bewerten. Umweltbericht und Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag werden daher nach Rücksprache und Abstimmung mit der UNB und ONB bearbeitet.

zu 6.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen, auf dem Luftbild ist die aktuelle Nutzung nicht dargestellt/erkennbar, die Bewertung im Umweltbericht aber richtig.

Eine Versiegelung oder Hochbauten sind somit in diesem Bereich nicht zulässig. Der bestehende Boden bleibt in der heutigen Ausbildung bestehen.

zu 7.: Die Festsetzung wird in der Stellungnahme nicht richtig interpretiert.

Die Festsetzung lautet:

Im Bereich des Gewerbegebietes 6 ist nur die Lagerung von Materialien zulässig (Lagerfläche), von denen keine möglichen Umwelteinwirkungen (wie z.B. Altreifen, Abstellen von Autos, Schrott, Grünschnitt, Abfall allg., etc.) ausgehen. Eine Versiegelung der Fläche ist nicht zulässig.

Von Altreifen, Abstellen von Autos, Schrott, Grünschnitt, Abfall allg. können Umweltauswirkungen ausgehen, deshalb sind sie dort nicht zulässig. In der Begründung zum Bebauungsplan wird das nochmal redaktionell klargestellt.

zu 8.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen, verwiesen wird auf die Ausführungen unter zu 1 bis zu 7.

- **Ausschluss umweltgefährdender Lagermaterialien** im gesamten Plangebiet.

9

Nur unter Berücksichtigung unserer aufgeführten Punkte kann der Bebauungsplan den Anforderungen des Naturschutzes und einer nachhaltigen Flächennutzung gerecht werden.

Mit freundlichen Grüßen



Dr. Cornelia Fink
Vorsitzende NABU Linden

☒ Kopie für die Unterlagen des NABU Linden

cc. Dr. Achim Zedler, Vorsitzender des Naturschutzbeirates des Kreises Gießen und Vorstandssprecher NABU-Kreisverband Gießen

zu 9.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.



Regierungspräsidium Darmstadt, 64278 Darmstadt

Elektronische Post

Planungsbüro Fischer
Partnerschaftsgesellschaft mbB
Stadtplaner + Beratende Ingenieure
Im Nordpark 1
35435 Wettenberg

Linden,
Stadtteil Großen-Linden
"Gewerbegebiet am Bergwerkswald"
Bauleitplanung; Bebauungsplan Nr. 69
Kampfmittelbelastung und -räumung

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Auswertung der beim Kampfmittelräumdienst vorliegenden Kriegsluftbilder hat ergeben, dass sich das in Ihrem Lageplan näher bezeichnete Gelände in einem Bombenabwurfgebiet befindet.

1 Vom Vorhandensein von Kampfmitteln auf solchen Flächen muss grundsätzlich ausgegangen werden.

In den Bereichen, in denen durch Nachkriegsbebauungen bereits bodeneingreifende Baumaßnahmen bis zu einer Tiefe von mind. 5 Metern durchgeführt wurden sind keine Kampfmittelräummaßnahmen notwendig.

2 Bei allen anderen Flächen ist eine systematische Überprüfung (Sondieren auf Kampfmittel) vor Beginn der geplanten Abbrucharbeiten, Bauarbeiten und Baugrunduntersuchungen auf den Grundstücksflächen bis in einer Tiefe von 5 Meter (ab GOK IIWK) erforderlich, auf denen bodeneingreifende Maßnahmen stattfinden. Hierbei soll grundsätzlich eine EDV-gestützte Datenaufnahme erfolgen.

Sofern die Fläche nicht sondierfähig sein sollte (z.B. wg. Auffüllungen, Versiegelungen oder sonstigen magnetischen Anomalien), sind aus Sicherheitsgründen weitere Kampfmittelräummaßnahmen vor bodeneingreifenden Bauarbeiten erforderlich.

Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen

Unser Zeichen: I 18 KMRD- 6b 06/05-
L 3025-2025
Ihr Zeichen: Frau Tanja Nusch
Ihre Nachricht vom: 01.08.2025
Ihr Ansprechpartner: Norbert Schuppe
Zimmernummer: 0.23
Telefon/ Fax: 06151 12 6510/ 12 5133
E-Mail: Norbert.Schuppe@rpda.hessen.de
Kampfmittelräumdienst: kmrd@rpda.hessen.de
Datum: 02.09.2025

Regierungspräsidium Darmstadt
Luisenplatz 2, Kollegiengebäude
64283 Darmstadt

Internet:
www.rp-darmstadt.hessen.de

Servicezeiten:
Mo. - Do. 8:00 bis 16:30 Uhr
Freitag 8:00 bis 15:00 Uhr
Telefon: 06151 12 0 (Zentrale)
Telefax: 06151 12 6347 (allgemein)

Fristenbriefkasten:
Luisenplatz 2
64283 Darmstadt
Öffentliche Verkehrsmittel:
Haltestelle Luisenplatz

- 2 -

Regierungspräsidium Darmstadt, Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen
(02.09.2025)

Beschlussempfehlungen

zu 1.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen, gemäß § 9 Abs. 6 BauGB nachrichtlich übernommen und auf der Plankarte und in der Begründung zum Bebauungsplan aufgeführt.

Die Informationen sind an den Vorhabenträger weitergegeben worden.

Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung besteht darüber hinaus kein weiterer Handlungsbedarf, da die vorgebrachten Anregungen und Hinweise sich auf die nachfolgenden Planungsebenen (Bauantragsverfahren, Bauausführung, Erschließungsplanung, etc.) beziehen.

zu 2.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und in der Begründung zum Bebauungsplan aufgeführt.

Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung besteht darüber hinaus kein weiterer Handlungsbedarf, da die vorgebrachten Anregungen und Hinweise sich auf die nachfolgenden Planungsebenen (Bauantragsverfahren, Bauausführung, Erschließungsplanung, etc.) beziehen

- 2 -

Es ist dann notwendig, einen evtl. vorgesehenen Baugrubenverbau (Spundwand, Berliner Verbau usw.) durch Sondierungsbohrungen in der Verbauachse abzusichern. Sofern eine sondierfähige Messebene vorliegt, sollen die Erdaushubarbeiten mit einer Flächensondierung begleitet werden.

Zu Ihrer eigenen Sicherheit sollten Sie sich bescheinigen lassen, dass die Kampfmittelräumungsarbeiten nach dem neuesten Stand der Technik durchgeführt wurden. Der Bescheinigung ist ein Lageplan beizufügen, auf dem die untersuchten Flächen dokumentiert sind. Weiterhin ist das verwendete Detektionsverfahren anzugeben.

Wir bitten nach Abschluss der Kampfmittelräumarbeiten um Übersendung mittels E-Mail der Freigabedokumentation und entsprechenden Lageplänen in digitaler Form, gern im ESRI Shape (*.shp) bzw. im Cad Format (*.dxf, *.dwg).

Wir bitten um Verwendung der geodätischen Bezugssysteme im ETRS 1989 mit UTM Zone 32N (EPSG: 25832, EPSG 4647), Gauß-Krüger-Zone 3 (EPSG: 31467). Die Kosten für die Kampfmittelräumung (Aufsuchen, Bergen, Zwischenlagern) sind vom Antragsteller/Antragstellerin, Interessenten/Interessentin oder sonstigen Berechtigten (z.B. Eigentümer/Eigentümerin, Investor/Investorin) zu tragen. Die genannten Arbeiten sind daher von diesen selbst bei einer Fachfirma in Auftrag zu geben und zu bezahlen.

Bei der Angebotseinholung oder der Beauftragung einer Fachfirma bitte ich immer das v. g. Aktenzeichen anzugeben und eine Kopie dieser Stellungnahme beizufügen.

Als Anlage übersende ich Ihnen die Allgemeinen Bestimmungen für die Kampfmittelräumung im Lande Hessen.

Da Kampfmittelräumarbeiten im Voraus schwer zu berechnen sind, halte ich die Abrechnung der Leistungen nach tatsächlichem Aufwand für unumgänglich. Dies ist in jedem Falle Voraussetzung für eine positive Rechnungsprüfung zum Zwecke der Kostenerstattung durch den Bund gem. Nr. 3. der Allgemeinen Bestimmungen für die Kampfmittelräumung.

Eine Kopie des Auftrages bitte ich mir zur Kenntnisnahme zuzusenden.

Den Abtransport - ggf. auch die Entschärfung - und die Vernichtung der gefundenen Kampfmittel wird das Land Hessen -Kampfmittelräumdienst- weiterhin auf eigene Kosten übernehmen.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

gez. Norbert Schuppe



Regierungspräsidium Gießen • Postfach 10 08 51 • 35338 Gießen

Planungsbüro Fischer PartG mbB
Im Nordpark 1

35435 Wettenberg

Geschäftszeichen: 1060-31-61-a-0100-01-00052#2025-00002

Bearbeiter/-in: Karin Wagner
Telefon: +49 (641) 303 2353
Telefax:
E-Mail: Karin.Wagner@rpgi.hessen.de
Ihr Zeichen:
Ihre Nachricht vom:

Datum: 11. September 2025

**Bauleitplanung der Stadt Linden;
Bebauungsplan Nr. 69 „Gewerbegebiet Am Bergwerkswald“ im Stadt-
teil Großen-Linden**

Stellungnahme im Verfahren nach § 4 Abs. 1 BauGB

Ihr Schreiben vom 01.08.2025, Projektleiter: Mathias Wolf

Sehr geehrte Damen und Herren,

aus Sicht der von mir zu vertretenden Belange nehme ich zur o. g. Bauleit-
planung wie folgt Stellung:

Obere Landesplanungsbehörde

(Bearbeiterin: Frau Bernhardt, Dez. 31, Tel.: 0641/303-2428)

Mit dem Vorhaben soll auf einer Fläche von ca. 2,8 ha ein Gewerbegebiet
ausgewiesen werden, um das bereits genutzte Gelände planungsrechtlich
zu ordnen.

1

Das Plangebiet ist im gültigen Regionalplan Mittelhessen 2010 (RPM 2010)
überwiegend als *Vorranggebiet (VRG) Siedlung Bestand* und in einem süd-
lichen Teilbereich als *Vorbehaltsgebiet (VBG) für Landwirtschaft* festgelegt.
Unmittelbar westlich angrenzend ist ein VRG für Natur und Landschaft aus-
gewiesen (FFH-Gebiet bzw. Naturschutzgebiet „Gießener Bergwerkswald“).
Der aktuelle Entwurf des Regionalplans (RPM-E 2025, Stand 2. Offenlage)
legt für das Plangebiet ein *VBG für Landwirtschaft* sowie im südlichen
Randbereich ein VRG für Forstwirtschaft fest, vollständig überlagert durch
ein VRG Regionaler Grünzug und ein VBG für besondere Klimafunktionen
sowie teilweise durch ein VBG für den Grundwasserschutz.

Hausanschrift:
35394 Gießen • Colemanstraße 5

Postanschrift:
35338 Gießen • Postfach 10 08 51

Fristenbriefkasten:
35390 Gießen • Landgraf-Philipp-Platz 1 – 7
Telefonzentrale: 0641 303-0
Zentrales Telefax: 0641 303-2197
Zentrale E-Mail: poststelle@rpgi.hessen.de
Internet: https://rp-giessen.hessen.de

Servicezeiten:
Mo. - Do. 08:00 - 16:30 Uhr
Freitag 08:00 - 15:00 Uhr
oder nach Vereinbarung

Die telefonische Vereinbarung eines
persönlichen Gesprächstermins wird
empfohlen.



Regierungspräsidium Gießen (11.09.2025)

BeschlussempfehlungenObere Landesplanungsbehörde, Dez. 31**zu 1.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.**

Im Vorfeld dieser Planung gab es aufgrund der baurechtlichen Situation sowie der früheren bergbaulichen Nutzung des Gebiets bereits zahlreiche Abstimmungen zwischen verschiedenen Fachdezernaten des Regierungspräsidiums sowie der Stadt Linden. Durch die Stadtverordnetenversammlung wurde schließlich ein Grundsatzbeschluss getroffen, für den Bereich eine Bauleitplanung durchzuführen mit dem Ziel, die gewerblichen Bestandsgebäude zur gewerblichen Nutzung zu sichern. Eine Vergrößerung und Nutzungsintensivierung über den Bestand hinaus wurde dabei ebenso ausgeschlossen, wie künftige Wohnnutzungen.

2

Die in der Plankarte als Flächen für Siedlungszwecke ausgewiesenen VRG Siedlung Bestand und Planung umfassen neben den bestehenden Siedlungen und Standorte für notwendige neue Wohnbauflächen u. a. auch gemischte Bauflächen sowie kleinere gewerbliche Bauflächen (vgl. Ziel 5.2-1 des RPM 2010). Das Vorhaben ist insofern an dieses Ziel der Raumordnung angepasst.

3

Allerdings sind grundsätzlich splitterhafte Siedlungsentwicklungen und disperse Siedlungsstrukturen auszuschließen (vgl. Ziel 5.1-2 des RPM 2010). Eine Weiterentwicklung solcher, deutlich von der Ortslage abgesetzt liegender Flächen ist regionalplanerisch nicht gewünscht, sie genießen allerdings Bestandsschutz.

4

Mit dem Vorhaben ist laut Begründung zum Bebauungsplan keine Vergrößerung oder Nutzungsintensivierung im Plangebiet vorgesehen. Die Festsetzungen als (eingeschränktes) Gewerbegebiet umfassen die bereits versiegelten bzw. überformten Bereiche, die Baugrenzen orientieren sich eng an den bestehenden Gebäuden. Damit ist eine Weiterentwicklung dieser splitterhaften Siedlungsentwicklung ausgeschlossen. Nur unter der Voraussetzung dieser engefassten Bestandsabgrenzung und -absicherung kann die Planung als an die Ziele der Raumordnung angepasst beurteilt werden.

5

Aufgrund der planungsrechtlichen Sicherung bereits bestehender Nutzungen, die keine Nutzungsintensivierung oder baulichen Erweiterungen vorsieht, sind somit auch keine über das bestehende Maß hinausgehenden Beeinträchtigungen für das westlich angrenzende VRG Natur und Landschaft zu erwarten.

6

Auch die Festlegungen des RPM-E 2025 stehen dem Vorhaben nicht entgegen, sofern mit der Planung lediglich die bestehenden Nutzungen und Gebäude planungsrechtlich gesichert werden.

Insofern kann die Planung als an die Ziele der Raumordnung angepasst beurteilt werden.

Hinweis:

Der Einzelhandelsausschluss wurde gem. Ziel 5.4-10 des RPM 2010 in den Planunterlagen festgesetzt.

Grundwasser, Wasserversorgung, Wasserbuch
(Bearbeiter: Herr Knapp, Dez. 41.1, Tel.: 0641/303-4146)

1

Gegen das geplante Vorhaben bestehen aus Sicht der von mir zu vertretenden Belange keine Bedenken. Das Plangebiet befindet sich außerhalb eines amtlich festgesetzten Wasserschutzgebietes.

Auswertung der Stellungnahmen zum Verfahren gemäß § 3 Abs.1 und § 4 Abs.1 BauGB

zu 2.: Den Hinweisen wird zugestimmt.

zu 3.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Somit ist die vorliegende Planung gemäß § 1 Abs.4 BauGB an die Ziele der Raumordnung angepasst.

zu 4.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

zu 5.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und wurden bei der vorliegenden Planung berücksichtigt.

zu 6.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

zu 7.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Somit ist die vorliegende Planung gemäß § 1 Abs.4 BauGB an die Ziele der Raumordnung angepasst.

Grundwasser, Wasserversorgung, Wasserbuch, Dez. 41.1

zu 1.: Die grundsätzliche Zustimmung zur Planung wird zur Kenntnis genommen.

Oberirdische Gewässer, Hochwasserschutz
(Bearbeiter: Herr Deuster, Dez. 41.2, Tel.: 0641/303-4169)

1

Gewässer, deren Gewässerrandstreifen sowie amtlich festgesetzte Überschwemmungsgebiete werden durch das o. g. Vorhaben nicht berührt. Es bestehen somit aus meiner Sicht für die von mir zu vertretenden Belange keine Bedenken gegen das Vorhaben.

2

Auf das Thema „Starkregen“ wurde in den Unterlagen eingegangen (siehe Fließpfadkarte und Starkregen-Hinweiskarte), so dass sich ein erneuter Hinweis erübrigt.

Kommunales Abwasser, Gewässergüte
(Bearbeiter: Herr Lesch, Dez. 41.3, Tel.: 0641/303-4217)

1

Gegen das geplante Vorhaben bestehen aus Sicht der von mir zu vertretenden Belange keine Bedenken.

Industrielles Abwasser, wassergefährdende Stoffe, Grundwasserschadensfälle, Altlasten, Bodenschutz

Nachsorgender Bodenschutz / Altlasten
(Bearbeiter: Herr Halder, Dez. 41.4, Tel.: 0641/303-4251)

Nachforderungen:

1

Die Betrachtung der Altlastensituation, ihre Historie und Bedeutung für den Standort (siehe u.a. BLP-Entwurf 2010 und vorangegangene BLP-Entwürfe) fehlen in Gänze.
Auch fehlen die seit 2023 durchgeführten Gutachten zur Altlastensituation und dem (Alt-)Bergbau, die die offenen Fragen der vorausgegangenen Planungen aufgreifen und mit deren Informationen und Bewertungen das angestrebte Verfahren nun genehmigungsfähig gemacht werden soll.

Die Planunterlagen sind damit unvollständig, nicht prüffähig und durch Aussagekräftige Informationen (und Gutachten) zu ergänzen.

Altlastensituation:

- Die ehemalige Deponie, aus der die Altablagerung „Am Oberhof“ hervorgegangen ist fehlt in der Betrachtung in Gänze.
- Die o. g. Altablagerung ist auch die zentrale Grundlage für meine Zuständigkeit
- Die Einbeziehung **aller** vorliegender Altlastengutachten, Gutachten zum Altbergbau und Abfalltechnische Einstufungen und der darin enthaltenen Erkenntnisse ist nachzureichen.
- Die vormals nicht legitimierten Bauleiplanungen – insbesondere aber Ihre Erkenntnisse - sind einzubeziehen. Die seit 2023 durchgeführten Untersuchungen und die dazugehörigen Gutachten sind zentraler Bestandteil der nun durchgeführten neuen Planungen, fehlen aber in den Entwurfsunterlagen.

Oberirdische Gewässer, Hochwasserschutz, Dez. 41.2

zu 1.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

zu 2.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Kommunales Abwasser, Gewässergüte, Dez. 41.3

zu 1.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Industrielles Abwasser, wassergefährdende Stoffe, Grundwasserschadensfälle, Altlasten, Bodenschutz

Nachsorgender Bodenschutz/Altlasten, Dez. 41.4

zu 1.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und die Begründung um weitere Ausführungen ergänzt.

In einem Telefonat am 01.10.25 zwischen dem Planungsbüro (Herr Wolf) und dem Dez. 41.4 (Herr Halder) wurde die Stellungnahme erörtert. Hierbei wurde seitens des Dez. 41.4. klargestellt, dass der Planung **grundsätzlich zugestimmt** wird. Das Kapitel Bodenschutz und Altlasten muss jedoch in der Begründung noch umfangreicher behandelt werden. Hierzu wird Herr Halder dem Planungsbüro weitere Unterlagen zur Verfügung stellen, die dem Büro bisher nicht vorlagen. Dazu findet am 28.10.2025 ein Termin beim RP statt, bei dem die in der Stellungnahmen aufgeführten Punkte besprochen werden.

2

- Die Betrachtung der Bodenluftuntersuchungen – insbesondere im Hinblick auf die tlw. Explosiven und hyperexplosiven Methangehalte der Bodenluft sowie der LHKW-Nachweise – fehlt in Gänze.

Textliche Festsetzungen und Plandarstellung:

- Textliche Würdigung der Altlastenbelange.
- Die Ausweisung der nach § 9 Abs. 5 BauGB auszuweisenden Gebiete, deren Böden erheblich mit Schadstoffen belastet sind, wofür auf der Deponie und für das Areal des Braunsteinbergwerks Gießen hinreichend Belege vorliegen, fehlt und ist nachzubessern.

Niederschlagswasserbehandlung:

- Versickerung von Niederschlagswasser auf Altlasten ist nicht vorgesehen (DWA-A-138-1, Tabelle 3). Es greift u. a. das Verschlechterungsverbot des WHG.
- Soll dennoch eine Versickerung erfolgen, so sind Nachweise über hinreichend große horizontale Abstände zu schädlichen Bodenveränderungen erforderlich.
- Die bisher durchgeführten Untersuchungen sind nicht geeignet, um den Wirkungspfad Boden-Grundwasser für eine Versickerung hinreichend zu bewerten.
- Die Antragsunterlagen sind daher für eine Versickerungsplanung unzureichend. Aus altlastenfachlicher Sicht ist das Niederschlagswasser anderweitig zu behandeln.

Aus altlasten- und bodenschutzrechtlicher Sicht bestehen erhebliche Einwände gegen die in den Planunterlagen dargestellten Sachverhalte, nicht gegen das in Planung befindliche Vorhaben selbst (Versickerung ausgenommen). Daher muss aus altlastenfachlicher Sicht die vorliegenden Planunterlagen vervollständigt werden.

Die vorliegenden Planunterlagen sind diesbezüglich unvollständig und entsprechend nachzuarbeiten. Die Bewertung einer möglichen Nutzungsgefährdung bzw. Umweltgefährdung ist derzeit nicht möglich. Meine fachtechnische Stellungnahme zum nachsorgenden Bodenschutz kann erst nach Vorlage und Prüfung der ergänzenden Angaben zu den Altflächen erfolgen.

Begründung

In der Altflächendatei als Teil des Bodeninformationssystems sind die den Bodenschutzbehörden bekannten Informationen zu Altstandorten, Alttablagerungen, altlastverdächtigen Flächen, Altlasten und schädlichen Bodenveränderungen hinterlegt (§ 8 Abs. 1 HAltBodSchG). Die Daten werden von den Kommunen, den Unteren Bodenschutzbehörden (UBB), den Oberen Bodenschutzbehörden (RP) und dem Hessischen Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG) erfasst, gemeldet und ggf. aktualisiert.

Im vorliegenden Planungsraum befindet sich die Altlast Altablagerung „Am Oberhof“ die durch schädliche Bodenveränderungen durch verschiedene

zu 2.: Den Hinweisen wird entsprochen. Die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen werden entsprechend ergänzt, siehe auch Ausführungen unter zu 1.

Deponietypische Stoffe wie PAK und Sulfate in Erscheinung tritt. Darüber hinaus befindet sich der Planungsraum im Bereich des ehemaligen Braunschweigwerkes Gießen, ein Altstandort, der durch die zuständige Kommune bisher nicht hinreichend erfasst ist. Daher wird das Areal, in dem flächige Bodenbelastungen u. a. durch Halb- und Schwermetalle wie Arsen, Blei, Cadmium und Zink sowie krebserregende Stoffe aus der Gruppe der PAK bekannt sind, in Anlehnung an die Fläche Bergbaulicher Tätigkeit durch die zuständige obere Bodenschutzbehörde, dem Regierungspräsidium Gießen, als Schadens-/Untersuchungsgebiet in der Altflächendatei des Landes Hessen erfasst und geführt.

Hinweise an die Kommune

1. Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 und Nr. 7 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung sowie die Belange des Bodens zu berücksichtigen. Bei der Beurteilung von Belastungen des Bodens gilt das bauleitplanerische Vorsorgeprinzip und nicht die Schwelle der Gefahrenabwehr des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG). Der Träger der Bauleitplanung erzeugt mit der Ausweisung einer Fläche ein Vertrauen, dass die ausgewiesene Nutzung ohne Gefahr realisierbar ist. Geht die Stadt/Gemeinde Anhaltspunkten für Bodenbelastungen nicht nach, haben Eigentümer, Bauwillige und andere Betroffene ggf. Anspruch auf Schadensersatz.
2. Nach § 8 Abs. 4 HAltBodSchG sind Kommunen dazu verpflichtet, dem HLNUG die ihnen vorliegenden Erkenntnisse zu Altflächen zu übermitteln. Geht die Kommune Anhaltspunkten für Bodenbelastungen nicht nach oder kommt ihrer Informationspflicht nicht nach, haben Eigentümer, Bauwillige und andere Betroffene ggf. Anspruch auf Schadensersatz.

Vorsorgender Bodenschutz

(Bearbeiterin: Frau Piper, Dez. 41.4, Tel.: 0641/303-4241)

Aufgrund der beschriebenen, anthropogenen Vorbelastung der Fläche, die das Vorhandensein natürlichen Bodens in großen Teilen ausschließen lässt, werden aus Sicht des Vorsorgenden Bodenschutzes zur vorliegenden Planung keine Einwände erhoben.

Kommunale Abfallwirtschaft, Abfallentsorgungsanlagen

(Bearbeiterin: Frau Gerlich, Dez. 42.2, Tel.: 0641/303-4368)

Nach meiner Aktenlage sind im Plangebiet keine betriebenen Abfallentsorgungsanlagen/Deponien im Sinne von § 35 Abs. 1, 2 Kreislaufwirtschaftsgesetz - KrWG - betroffen. In diese Prüfung sind Alttablagerungen/Altstandorte im Sinne des Bodenschutzrechtes nicht eingeschlossen. Diese unterliegen der Bewertung durch die zuständige Bodenschutzbehörde.

Aus abfallbehördlicher Sicht bestehen somit keine Bedenken gegen das bauleitplanerische Vorhaben.

zu 3.: Den Hinweisen wird entsprochen. Die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen werden entsprechend ergänzt, um den Vorgaben des HAltBodSchG zu entsprechen, siehe auch Ausführungen unter zu 1.

Vorsorgender Bodenschutz, Dez. 41.4

zu 1.: Die grundsätzliche Zustimmung zur Planung wird zur Kenntnis genommen.

Kommunale Abfallwirtschaft, Abfallentsorgungsanlagen, Dez. 42.2

zu 1.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und die Begründung um weitere Ausführungen ergänzt.

zu 2.: Die grundsätzliche Zustimmung zur Planung wird zur Kenntnis genommen.

3

Bei Bau-, Abriss- und Erdarbeiten im Plangebiet sind die Vorgaben im Merkblatt „Entsorgung von Bauabfällen“ (Baumerkblatt, Stand: 05.03.2025) der Regierungspräsidien in Hessen zu beachten (www.rp-giessen.hessen.de, Umwelt, Abfall, Bau- und Gewerbeabfall, Bau- und Abbruchabfälle). Das Baumerkblatt enthält Informationen im Hinblick auf eine ordnungsgemäße Abfalleinstufung, Beprobung, Trennung und Verwertung/Beseitigung von Bauabfällen (z. B. Bauschutt und Bodenaushubmaterial sowie gefährliche Bauabfälle wie z. B. Asbestzementplatten).
Downloadlink: https://rp-giessen.hessen.de/sites/rp-giessen.hessen.de/files/2025-03/abfall_baumerkblatt_2025-03-05_8.pdf

Im Hinblick auf die ordnungsgemäße Abfallentsorgung für mineralische Abfälle wird auf die Vorgaben der seit 01.08.2023 geltenden Ersatzbaustoffverordnung (EBV) vom 09.07.2021 (BGBl I S. 2598) hingewiesen. Die EBV enthält u. a. die Anforderungen an die getrennte Sammlung von mineralischen Abfällen aus technischen Bauwerken sowie die Anforderungen an den Einbau von zulässigen mineralischen Ersatzbaustoffen in technischen Bauwerken (z. B. Errichtung eines Walles mit Bodenmaterial bzw. Erdaushub) und sonstige Verpflichtungen (z. B. Anzeigepflichten). Hierzu wird auf die Infoblätter der Regierungspräsidien zur Ersatzbaustoffverordnung unter folgendem Link: <https://rp-giessen.hessen.de/umwelt/abfall/abfallnews/ersatzbaustoffverordnung> (Abfall -> Abfallnews -> Ersatzbaustoffe) verwiesen.

Hinweise:

In den Unterlagen (Begründung, Vorentwurf, Planstand: 29.07.2025) ist die Nutzung als Lagerflächen beschrieben. Unklar ist, ob es sich dabei um die zeitweilige Lagerung von Abfällen handeln soll (Anlage zur zeitweiligen Lagerung von Abfällen / Abfallentsorgungsanlage), daher der Hinweis zur Genehmigungsbedürftigkeit:

Eine zeitweilige Lagerung von nicht gefährlichen Abfällen bedarf einer immissionsschutzrechtlichen Genehmigung, sofern eine Lagerkapazität von ≥ 100 t gegeben ist (bei gefährlichen Abfällen von ≥ 30 t). Hierzu wird auf Nr. 8.12.2 bzw. 8.12.1.2 des Anhangs 1 der 4. BImSchV verwiesen. Eine Behandlung von nicht gefährlichen Abfällen, z. B. durch Schreddern oder Sieben, ist bereits bei einer Durchsatzleistung von 10 t oder mehr je Tag immissionsschutzrechtlich genehmigungsbedürftig (vgl. Nr. 8.11.2.4 des Anhangs 1 der 4. BImSchV). Von Anlagen zur Lagerung und Behandlung von Bauabfällen können belästigende Umwelteinwirkungen (z. B. Lärm und Staub) ausgehen. Dadurch kann es zu Konflikten zwischen der Anlage und der angrenzenden Bebauung kommen. Insofern bedarf es für Abfallentsorgungsanlagen, welche einer Genehmigung nach § 4 Abs. 1 BImSchG bedürfen, aus bauplanungsrechtlicher Sicht der Ausweisung eines Industriegebietes (GI). Nur in atypischen und begründeten Ausnahmefällen können Abfallentsorgungsanlagen auch in Gewerbegebieten (GE) zugelassen und betrieben werden.

Am 01.08.2023 ist die neue Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) als Teil der sog. Mantelverordnung in Kraft getreten. Als eine der wesentlichen Neuerungen sind die Regelungen zum Auf- und Einbringen von Bodenmaterial (z. B. Erdaushub) neu gefasst und der bisherige Anwendungsbereich zur Herstellung einer durchwurzelbaren Boden-

zu 3.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und die Begründung um weitere Ausführungen ergänzt.

schicht um den Anwendungsbereich unterhalb oder außerhalb dieser sowie um die Verfüllung von Abgrabungen und Tagebauen erweitert worden.

- 4 Die materiellen Anforderungen an das Auf- und Einbringen vom Bodenmaterial sind in den §§ 6 – 8 BBodSchV enthalten und von der zuständigen Bodenschutzbehörde festzulegen und zu überwachen.
Es wird darauf hingewiesen, dass es sich bei einer Auffüllung nur dann um eine Verwertungsmaßnahme von Abfällen (hier: Erdaushub) im Sinne von § 7 Abs. 3 KrWG handelt, wenn nur so viel Erd- bzw. Bodenmaterial eingebracht wird, wie für die Profilierung zur Erstellung der benötigten Geländekubatur unbedingt benötigt wird. Sofern darüber hinaus weiteres Bodenmaterial eingebracht werden sollte, würde es sich um eine unzulässige Abfallablagerung (Beseitigungsmaßnahme) handeln. Bauschutt oder andere Abfälle dürfen grundsätzlich nicht zur Auffüllung verwendet werden.

Immissionsschutz II

(Bearbeiter: Herr Tybussek, Dez. 43.2, Tel.: 0641/303-4395)

- 1 Nach Durchsicht der Planunterlagen zum Vorentwurf des o. g. Bebauungsplans sind immissionsschutzrechtliche Konflikte nicht direkt erkennbar.

Bergaufsicht

(Bearbeiter: Herr Bork, Dez. 44.1, Tel.: 0641/303-4511)

Der Geltungsbereich des o. g. Bebauungsplanes liegt im Gebiet des angezeigten Bergwerksfeldes „Gießener Braunsteinbergwerk“ in dem umfangreicher Bergbau betrieben wurde.

In Abstimmung mit der Eigentümerin des Bergwerksfeldes, der Barbara Rohstoffbetriebe GmbH sowie dem Regierungspräsidium Gießen wurde die bergbauliche Situation umfassend untersucht. Dabei wurden die ehemaligen Abbaubereiche zweifelsfrei bei einzelnen Bohrungen angetroffen.

In der Bewertung der altbergbaulichen Situation kommt der Gutachter Herr Dr.-Ing. Michael Clostermann zu dem Ergebnis, dass eine ausreichende Standsicherheit der untersuchten Bestandsgebäude gegeben ist, da oberhalb aller angetroffenen Auffälligkeiten eine ausreichende standfeste Gebirgsfeste bis zur ehemaligen Tagebausohle gegeben ist. Dies wurde nachvollziehbar dargelegt.

- 2 Gegen den geplanten Bebauungsplan Nr. 69 „Gewerbegebiet Am Bergwerkswald“ bestehen aus Sicht der von mir zu vertretenen Belange keine Bedenken.

Folgende redaktionelle Änderungen schlage ich vor:

Die Belange „Bergbau“ sind im Kapitel 11 „Bergbau“ der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 69 dargestellt. In Satz 3 heißt es dort „Angetroffene Stollen wurden verfüllt vorgefunden“. Sachlich richtig wäre „Angetroffene ehemalige Bergbaubereiche wurden verbrochen oder zugequollen vorgefunden“.

zu 4.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und die Begründung um weitere Ausführungen ergänzt.

Immissionsschutz II, Dez. 43.2

zu 1.: Die grundsätzliche Zustimmung zur Planung wird zur Kenntnis genommen.

Bergaufsicht, Dez. 44.1

zu 1.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

zu 2.: Die grundsätzliche Zustimmung zur Planung wird zur Kenntnis genommen.

Im Entwurf des Bebauungsplans ist mit Flurstück 14/19 die bergbauliche Situation nicht dargestellt. Diese sollte unbedingt nachgetragen werden. Die Daten können aus dem Plan „24-19_Dr.Clostermann_Plan Anlage 1_Lich.pdf“ übernommen werden.

Landwirtschaft

(Bearbeiter: Herr Brenner, Dez. 51.1, Tel.: 0641/303-5126)

- 1 Für die weitere Planung rege ich unter Hinweis auf § 2 Abs. 7 der Kompensationsverordnung und § 15 Abs. 3 des Bundesnaturschutzgesetzes an, für die erforderlichen Kompensationsmaßnahmen keine zusätzliche Inanspruchnahme landwirtschaftlich genutzter Flächen vorzusehen. Diese Kompensationsmaßnahmen können z. B. an Gewässern, auf nicht landwirtschaftlich genutzten Flächen und/oder durch Ergänzung und Aufwertung bestehender Maßnahmen erreicht werden.

Obere Forstbehörde

(Bearbeiter: Herr Oßowski, Dez. 53.1, Tel.: 0641/303-5541)

Forstliche Belange sind von der o. g. Bauleitplanung direkt betroffen.

- 1 Innerhalb und außerhalb des Geltungsbereiches befindet sich Wald im Sinne des § 2 Hessisches Waldgesetz (HWaldG). Nördlich angrenzend und östlich des Plangebiets befinden sich nach § 13 HWaldG zu Schutzwald erklärte Waldbereiche.
- 2 Der Geltungsbereich des Vorhabens liegt im Gefahrenbereich des Waldes (30 m, ca. 1 Baumlänge). Gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB wurden die Flächen, deren Bebauung bauliche Sicherheitsmaßnahmen gegen äußere Einwirkungen und Naturgewalten erfordert, im Bebauungsplan festgesetzt.
- 3 Seitens der Oberen Forstbehörde bestehen ansonsten keine Bedenken gegenüber der Aufstellung des o. g. Bebauungsplans.

Obere Naturschutzbehörde

(Bearbeiterin: Frau Ruppert, Dez. 53.1, Tel.: 0641/303-5592)

- 1 Von der Planung werden keine nach §§ 23 und 26 BNatSchG ausgewiesenen oder geplanten Schutzgebiete direkt berührt.

Naturschutzgebiet

- 2 In ca. 270 m südlicher Entfernung zum Planungsraum befindet sich das Naturschutzgebiet „Am Oberhof bei Großen-Linden“

Als weiteres naturschutzrechtlich relevantes Schutzgebiet liegt noch in unmittelbarer Nähe zum Planungsraum das FFH-Gebiet 5418-301 „Gießener Bergwerkswald“ mit fast deckungsgleichem Naturschutzgebiet.

Landwirtschaft, Dez. 51.1

zu 1.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und bei der weiteren Planung berücksichtigt.

Es soll eine Zuordnung von Ökokontomaßnahmen erfolgen.

Obere Forstbehörde, Dez. 53.1

zu 1.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und die Begründung um weitere Ausführungen ergänzt.

zu 2.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

zu 3.: Die grundsätzliche Zustimmung zur Planung wird zur Kenntnis genommen.

Obere Naturschutzbehörde, Dez. 53.1

zu 1.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

zu 2.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. In der Umweltprüfung werden die möglichen Beeinträchtigungen auf das Naturschutzgebiet und FFH-Gebiet untersucht und bewertet.

- 9 -

3

Ich weise darauf hin, dass für weitere naturschutzrechtliche und -fachliche Belange die Zuständigkeit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Gießen gegeben ist.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

gez.

Wagner

Dieses Dokument habe ich in der Hessischen eDokumentenverwaltung (DMS 4.0) elektronisch schlussgezeichnet.
Es ist deshalb auch ohne meine handschriftliche Unterschrift gültig.

zu 3.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Die Untere Naturschutzbehörde hat eine Stellungnahme abgegeben, die in die vorliegende Auswertung der Stellungnahmen eingestellt wird.

Beteiligung Planungsbüro Fischer

Von: Buß, Kerstin <Kerstin.Buss@zmmw.de>
Gesendet: Donnerstag, 4. September 2025 12:18
An: Beteiligung Planungsbüro Fischer
Betreff: Stellungnahme Abwasser WK: Linden - Großen-Linden - Bebauungsplan Nr. 69 "Gewerbegebiet Am Bergwerkswald"
Anlagen: Anschreiben_41.pdf

Ihr Schreiben vom 01.08.2025

**Bauleitplanung der Stadt Linden, Stadtteil Großen-Linden
Bebauungsplans Nr. 69 „Gewerbegebiet Am Bergwerkswald“**

Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)

Abwassertechnische Stellungnahme

Sehr geehrte Damen und Herren,

- 1** nach Durchsicht und Prüfung der Unterlagen zur o.g. Bauleitplanung teilen wir Ihnen hiermit mit, dass die Planungsfläche außerhalb des Einzugsgebietes des Wasserverbandes Kleeback liegt.

Die dort vorhandene Schmutzwasserleitung befindet sich im Eigentum der Stadt Linden und ist im weiteren Verlauf an das Kanalnetz der Stadt Gießen angeschlossen. Die Entwässerungsfläche liegt somit im städtischen Einzugsgebiet der Kläranlage Gießen.
- 2**
- 3** Alle weiteren Vorgaben zur Entwässerung (Entwässerungssystem, Einleitmengen und Einleitparameter) müssen beim städtischen Eigenbetrieb MWB Gießen erfragt werden.
- 4** Eine weitere Beteiligung des Wasserverbandes im o.g. Bauleitplanverfahren ist **nicht** erforderlich.

Ihr Ansprechpartner in unserem Hause ist die Abteilung Abwasser:

Frau Thoma, ☎ 0641 / 9506-117.

Bei weiteren Fragen stehen wir gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen
im Auftrag

Kerstin Buß

Wasserverband Kleeback
Körperschaft des öffentlichen Rechts
Teichweg 24, 35396 Gießen
Postfach 11 14 20, 35359 Gießen
Telefon: 0641 9506-114
Telefax: 0641 9506-197
kerstin.buss@zmmw.de
www.zmmw.de

Verbandsvorsteherin:
Stadträtin Gerda Weigel-Greilich

Wasserverband Kleeback (04.09.2025)

Beschlussempfehlungen

zu 1.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

zu 2.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und in der Begründung aufgeführt.

zu 3.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Die Stadt Gießen hat entsprechende Hinweise zu den Themenbereichen aufgeführt, die in die vorliegende Auswertung der Stellungnahmen eingestellt sind.

zu 4.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Zweckverband Mittelhessische Wasserwerke, Postfach 11 14 20, 35359 Gießen

Planungsbüro Fischer PartG mbH
Im Nordpark 1
35435 Wettenberg



Eingang: 15. Sep. 2025

Zur Bearbeitung:
Planungsbüro Fischer PartG mbH
Im Nordpark 1, 35435 Wettenberg

Ihr Zeichen: Tanja Nusch
Mathias Wolf/Projektleitung
Ihre Nachricht vom: 01.08.2025
Unser Zeichen: sa-gr
Auskunft erteilt: Christian Saufaus
Telefon: 0641 9506-134
Telefax: 0641 9506-197
E-Mail: christian.saufaus@zwmw.de
Datum: 11.09.2025

**Bauleitplanung der Stadt Linden, Stadtteil Großen-Linden
Bebauungsplan Nr. 69 „Gewerbegebiet Am Bergwerkswald“
sowie“ Änderung des Flächennutzungsplanes in diesem Bereich
Beteiligung der Behörden und sonstigen TöB gemäß § 4 Abs. 1 BauGB**

Sehr geehrte Damen und Herren,

im Rahmen des o. g. Bauleitplanverfahrens (Stand 29.07.2025) geben wir folgende Stellungnahme ab:

1. Im Bereich der örtlichen Wasserverteilung und -speicherung werden unsere Belange nicht berührt, da diese Aufgabe von den Stadtwerken Gießen durchgeführt wird.
2. Im räumlichen Geltungsbereich des o. g. Bebauungsplanes befinden sich unsere überörtlichen Anlagen:
 - Bauwerk MS Gießen-Strahlenzentrum 7702001,
 - Bauwerk MS Gießen-Oberhof 7702002,
 - Fernwasserleitung 1.1 GGG 600,
 - ZAS 7702008,
 - KAS Oberhof 7702009
 - diverse Strom- und Fernmeldekabel,
 - nachrichtlich: Fremdanlagen.

Ein entsprechender Planausschnitt ist beigelegt.
3. Unsere überörtliche Trinkwasserhauptleitung ist mit dem Planzeichen „unterirdische Hauptversorgungsleitung gemäß § 8 einschließlich Zweckbestimmung „Wasser“ gemäß Abs. 7 der Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) im Bebauungsplan darzustellen und in die Zeichenerklärung des Bebauungsplanes aufzunehmen.

...

Hausanschrift: Teichweg 24 35396 Gießen Telefon: 0641 9506-0 Telefax: 0641 9506-197	Postanschrift: Postfach 11 14 20 35359 Gießen E-Mail: info@zwmw.de Internet: www.zwmw.de	Verbandsvorsitzender: Bürgermeister Christian Somogyi Stellv. Verbandsvorsitzende: Stadtfräulein Gerda Weigel-Grelich	Handelsregister: Amtsgericht Gießen HRA 2484 Steuer-Nr.: 020 226 80117	Bankverbindung: Sparkasse Gießen IBAN: DE91 5135 0025 0200 5069 00 Sparkasse Marburg-Biedenkopf IBAN: DE75 5335 0000 0000 0250 03
--	---	--	--	--

Auswertung der Stellungnahmen zum Verfahren gemäß § 3 Abs.1 und § 4 Abs.1 BauGB

Zweckverband Mittelhessische Wasserwerke (11.09.2025)

Beschlussempfehlungen

zu 1.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

zu 2.: Die Hinweise auf die Infrastrukturanlagen werden gemäß § 9 Abs.6 BauGB nachrichtlich übernommen und in der Plankarte dargestellt. Die weiteren Hinweise werden in der Begründung aufgeführt.

zu 3.: Der Hinweis auf die Trinkwasserhauptleitung wird gemäß § 9 Abs.6 BauGB nachrichtlich übernommen und in der Plankarte dargestellt. Die weiteren Hinweise werden in der Begründung aufgeführt.

4. Die Fläche – jeweils 4 m beiderseits der Wasserleitung – bitten wir mit den Planzeichen 15.5 der der Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) „**Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen**“ im Bebauungsplan einzutragen und in die Zeichenerklärung des Bebauungsplanes aufzunehmen.
5. In den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes bitten wir als nachrichtliche Übernahme (gemäß § 9 Abs. 6 BauGB folgenden Text aufzunehmen:
- Im Bereich des 8 m breiten Schutzstreifens der Fernwasserleitung des ZMW – jeweils 4 m beiderseits der Rohrachse – dürfen für die Dauer des Bestehens der Leitung keine Bebauung, Lagerung, Errichtung von massiven Einfriedungen, kein Aufstellen von Masten oder sonstigen Einwirkungen vorgenommen werden, die den Bestand oder den Betrieb der Leitung gefährden.
- Das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern innerhalb des Schutzstreifens ist nicht zulässig. Im Bereich des vorgenannten Schutzstreifens darf kein Bodenabtrag oder Bodenauftrag ausgeführt werden. Geländeänderungen sind nur mit Zustimmung des Leitungsbetreibers erlaubt.
- Wir beziehen uns hierbei auf Abschnitt 6 des DVGW-Arbeitsblattes W 400-1.

Ansonsten werden die Belange des Zweckverbandes Mittelhessische Wasserwerke durch die o. g. Bauleitplanung nicht berührt.

Mit freundlichen Grüßen
im Auftrag

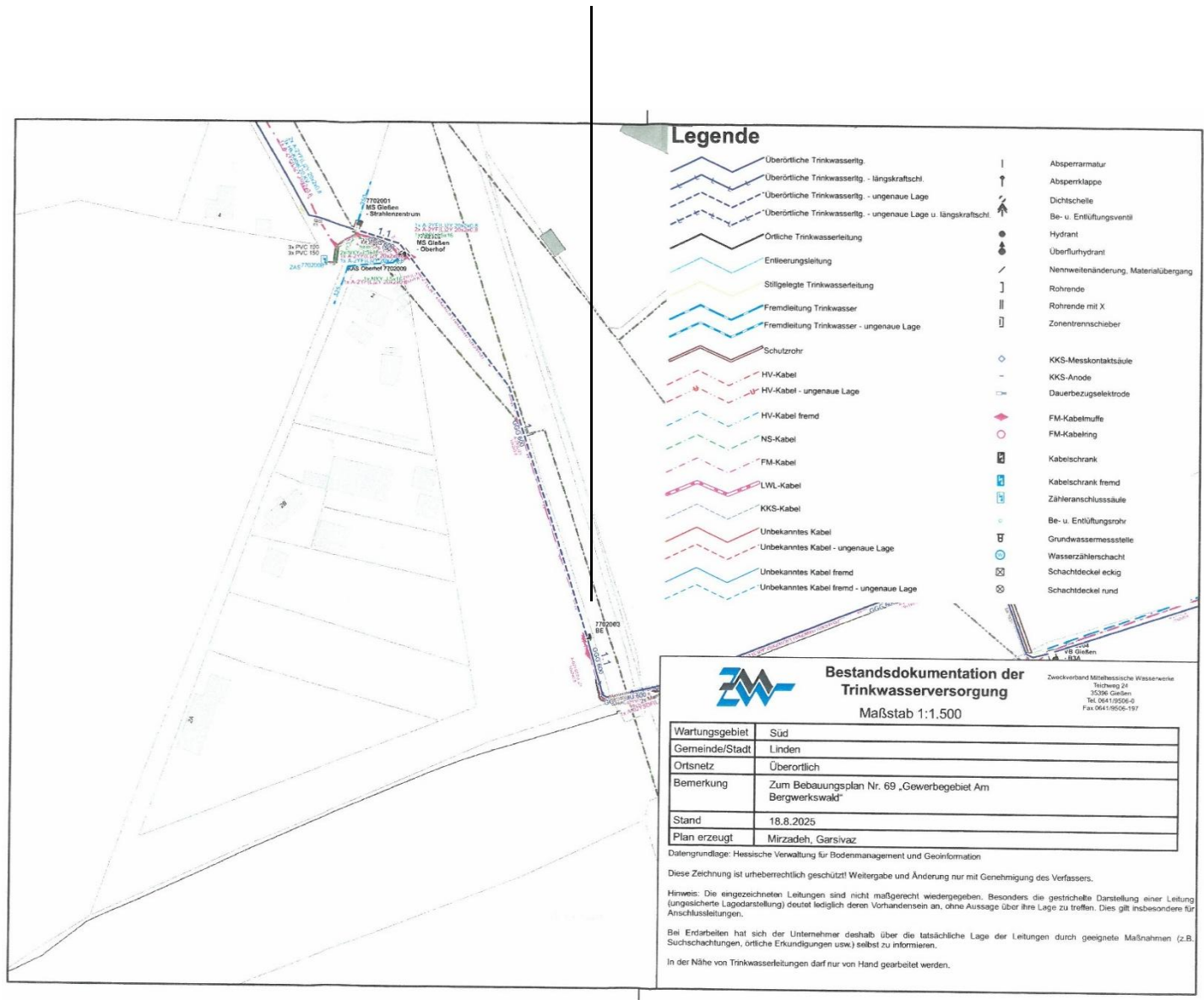


Christian Sautaus
Planung-Ausführung-Dokumentation (PAD)

Anlage
Lageplankopie
M 1:1.500

zu 4. und 5.: Die Hinweise auf die Geh-, Fahr- und Leitungsrechte werden gemäß § 9 Abs.6 BauGB nachrichtlich übernommen und in der Plankarte dargestellt. Die weiteren Hinweise werden in der Begründung aufgeführt.

Anlage



Absender:



An:

Magistrat der Stadt Linden
Bauamt / Fachbereich Stadtplanung

Konrad-Adenauer-Straße 25
35440 Linden

Datum: 12.08.2025

Betreff: **Einwendung gemäß Paragraph 3 Abs. 2 BauGB gegen den Entwurf des Bebauungsplans Nr. 69 für das Gewerbegebiet „Am Bergwerkswald“ – Grundstück: Gemarkung Großen-Linden, Flur 12 Flurstück 14/26**

Sehr geehrte Damen und Herren,

hiermit erhebe ich frist- und formgerecht **Einwendungen gegen den Entwurf** des Bebauungsplans Nr. 69 für das Gewerbegebiet Am Bergwerkswald, der sich derzeit in der öffentlichen Auslegung der Stadt Linden befindet. (Planstand 29.07.2025)

1

Ich bin der Eigentümer des o.g. Grundstücks und habe mich stets an alle geltenden Gesetze seit Jahren gehalten.

Ich habe in Erwartung der Aufstellung eines Bebauungsplanes bewusst keine Bebauung vorgenommen, um den gesetzlichen Verfahren nicht vorzugreifen.

Bereits in früheren Gesprächsterminen und in schriftlicher Korrespondenz habe **ich klar und deutlich meine Bereitschaft erklärt**, mich aktiv an der Erstellung des B-Plans zu beteiligen und meine Interessen konstruktiv einzubringen.

2

Mein Grundstück mit der Flurstücks Nummer 14/26, Gemarkung Großen-Linden, liegt im Geltungsbereich des Plans und befindet sich im derzeitigen Außenbereich.

Nach dem vorliegenden Entwurf werden sämtliche angrenzenden Nachbargrundstücke als Baufläche bzw. Lagerfläche ausgewiesen. Mein Grundstück hingegen ist hiervon ausdrücklich ausgenommen und erhält keine vergleichbare Nutzungsausweisung.

Der vorliegende Plan sieht vor, mein Grundstück als **„von der Bebauung freizuhaltende Fläche“** auszuweisen, wodurch eine künftige bauliche Nutzung ausgeschlossen wird.

Bürger 1 (12.08.2025, 03.09.2025)

Beschlussempfehlungen

zu 1.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

zu 2.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Gemäß dem Grundsatzbeschluss der Stadtverordnetenversammlung sollen die Flurstücke 14/26 und 14/27 keiner bzw. keiner neuen Bebauung zugeführt werden. Der Bebauungsplan sichert aber das Gebäude im Nordwesten des Flurstücks 14/26 durch eine Baugrenze ab, damit verbunden werden rd. 1000m² als Gewerbegrundstück ausgewiesen. Für die übrige Grundstücksfreifläche konnten im Bebauungsplan keine Festsetzungen getroffen werden, da dies dem Grundsatzbeschluss widersprochen hätte und dieser Bereich sehr stark durch den Bergbau und dem Bodenschutz vorbelastet ist. Laut den verschiedenen Gutachten zum Bergbau ist die Beplanung dieser Flächen aufgrund mögliche Bergsenkungen nicht möglich. Die übrigen im Plangebiet dargestellten Baufenster sind im Bestand durch Gutachten und entsprechenden Erkundungsbohrungen für den Erhalt bestätigt worden. Es sind jedoch keine Erweiterungen der Gebäude möglich. In der Begründung zum Entwurf werden weitere Ausführungen der Fach- und Genehmigungsbehörden mit aufgenommen, die die örtliche Situation und die stark eingeschränkte Bebauung begründen.

- 3 Insbesondere wurde auf meinem 4.000 m² großen Grundstück lediglich ein Gebäude mit den Maßen 10 m × 12 m als Bestand in der Baugrenze gekennzeichnet. **Dies steht in keinem Verhältnis zu den Nachbargrundstücken**, auf denen deutlich größere Bauwerke errichtet wurden – teils auf wesentlich kleineren Grundstücksflächen.
- 3 Zudem reicht **meine vorhandene Bodenplatte**, die auf Grundlage früherer Genehmigungen errichtet wurde, mindestens 15 Meter über die aktuell festgesetzte Baugrenze hinaus. Diese Fläche müsste daher ebenfalls innerhalb der zulässigen Baugrenze berücksichtigt werden.
- 4 Darüber hinaus **sind weitere mindestens 600 m² der rückwärtigen Grundstücksfläche mit Schotter befestigt**. Anstatt – wie bei den Nachbargrundstücken – als Lagerfläche ausgewiesen zu werden, wurde dieser Bereich bei mir als „freie Fläche“ deklariert.
- Diese unterschiedliche Behandlung ist nicht akzeptabel und verstößt zusätzlich gegen mehrere Rechtliche Grundsätze:
1. Verstoß gegen den Gleichbehandlungsgrundsatz (Art. 3 GG)
- 5 **Gleichgelagerte Grundstücke sind gleich zu behandeln.** Mein Grundstück weist hinsichtlich Lage, Erschließung und topographischer Gegebenheiten keine relevanten Unterschiede zu den Nachbargrundstücken auf. Diese Grundstücke, auf denen in der Vergangenheit größtenteils ohne Baugenehmigung gebaut wurde, werden durch den Bebauungsplan legalisiert.
2. Eigentumseingriff ohne angemessene Abwägung
- 6 Die vollständige Entziehung der Bebaubarkeit stellt einen erheblichen Eingriff in mein Eigentumsrecht (Art. 14 Grundgesetz) dar. Gemäß Paragraph 1 Abs. 7 BauGB sind alle privaten und öffentlichen Belange gerecht gegeneinander und untereinander abzuwägen. Es ist nicht ersichtlich, dass meine Interessen als Eigentümer angemessen berücksichtigt wurden, insbesondere da:
- **keine zwingenden städtebaulichen Gründe für den Ausschluss einer Bebauung meines Grundstückes erkennbar sind,**
 - **mein Grundstück im direkten Umfeld liegt, das teilweise bebaut ist und weiterhin baulich genutzt werden darf.**
3. Verbot der reinen Wertminderungsplanung
- Nach ständiger Rechtsprechung darf Bauleitplanung nicht dazu genutzt werden, den Wert einzelner Grundstücke ohne sachlichen Grund zu mindern. Die Nichtausweisung meines Grundstücks führt zu einer **erheblichen Wertminderung**, während Nachbargrundstücke deutlich profitieren.
4. Lage- und Erschließungsgleichheit
- 7 Mein Grundstück ist in gleicher Weise erschlossen bzw. erschließbar wie die ausgewiesenen Nachbarflächen. **Unterschiede, die eine abweichende Behandlung rechtfertigen würden, bestehen nicht.**

zu 3.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Bei Vorlage der früheren Genehmigung der Bodenplatte kann die Darstellung aus der Genehmigung in den Bebauungsplan aufgenommen und nachrichtlich übernommen werden.

zu 4.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Sofern für die befestigte Schotterfläche im Außenbereich eine Genehmigung vorliegt, könnte diese Fläche als Lagerfläche deklariert werden. Dies obliegt der Entscheidung der polt. Gremien. Aufgrund der aktuellen Anzeige eines Naturschutzverbandes gegen illegal vorgenommene Bodenbearbeitungen auf den Grundstücken 14/26 und 14/27, die der Bebauungsplan im Übrigen als eine von einer Bebauung freizuhaltende Fläche deklariert hat, muss das Ergebnis des laufenden Verfahren abgewartet werden.

zu 5.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Gemäß dem Grundsatzbeschluss der Stadtverordnetenversammlung sollen für das gesamte Gebiet nur die bestehenden nicht genehmigten und genehmigten baulichen Anlagen abgesichert werden. Eine Erweiterung des Gewerbegebietes über den Bestand hinaus ist aufgrund der schwierigen Untergrundverhältnisse, der Altlastenthematik, des Natur- und Artenschutzes und der bestehenden Infrastruktur und verkehrlichen Erschließung des Gebietes nicht planerisches Ziel und auch nicht möglich. Dies wurde im Übrigen durch die Stellungnahmen der Fachbehörden zur frühzeitigen Beteiligung gemäß § 4 Abs.1 BauGB im Grundsatz bestätigt.

zu 6.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Verwiesen wird auf die Ausführungen unter zu 2. bis zu 5. Ein Großteil der Flächen 14/26 und 14/27 werden u.a. auch seitens der Kreisbauaufsicht als Außenbereich im Sinne des § 35 BauGB beurteilt. Insofern erfolgt durch den Bebauungsplan keine Wertminderung der Grundstücke.

zu 7.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Verwiesen wird auf die Ausführungen unter zu 5. Gleiches gilt auch für die Erschließung.

8

Ich beantrage daher,

- die Festsetzung meines Grundstückes 14/26 als "von Bebauung freizuhaltende Fläche" zu streichen,

- **mein Grundstück analog zu den angrenzenden Flächen als Gewerbegebiet gemäß Paragraph 8 BauNVO oder vergleichbar festzusetzen,**

- hilfsweise eine Regelung vorzusehen, die eine Bebauung mit den gleichen Maßgaben wie bei den angrenzenden Grundstücken ermöglicht.

↓

Fristsetzung:

9

Ich fordere Sie hiermit auf, mir innerhalb einer Frist von 2 Wochen nach Eingang dieses Schreibens schriftlich mitzuteilen, inwieweit meine Einwendungen berücksichtigt werden. Sollte innerhalb dieser Frist keine Stellungnahme erfolgen, **sehe ich mich gezwungen, rechtliche Schritte einzuleiten.**

10

Sollte diese Einwendung nicht berücksichtigt werden, behalten ich mir vor,

- rechtliche Schritte (**einschließlich einer Normenkontrollklage** nach Paragraph 47 VwGO) einzuleiten

- und ggf. **Schadensersatzansprüche** wegen enteignungsgleichen Eingriffs zu prüfen.

Mit freundlichen Grüßen

zu 8.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Verwiesen wird auf die Ausführungen unter zu 2. bis zu 7.

zu 9.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Das vorliegende Verfahren ist ein öffentlich-rechtliches Verfahren nach Baugesetzbuch, in dem klare Verfahrensvorschriften vorgegeben werden. Die Mitteilung der Beschlussempfehlungen zu den vorgebrachten Einwendungen, die abschließend von der Stadtverordnetenversammlung beschlossen werden, sind eigentliche erst nach dem zweiten Verfahrensschritt (Entwurf) vorgeschrieben, siehe § 3 Abs.2 Satz 6 BauGB). Die Stadt Linden wird allerdings auch schon nach dem ersten Verfahrensschritt die Ergebnisse der Auswertung bzw. die Beschlussempfehlungen den Verfassern der Stellungnahmen mitteilen. Dies erfolgt nach dem Entwurfs- und Offenlegungsbeschluss durch die Stadtverordnetenversammlung und vor der Entwurfsoffenlage gemäß § 3 Abs.2 BauGB.

Zu 10.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.



An:

Magistrat der Stadt Linden
Bauamt / Fachbereich Stadtplanung

Konrad-Adenauer-Straße 25
35440 Linden

Datum: 3.09.2025

Betreff: **Bebauungsplans Nr. 69 für das Gewerbegebiet „Am Bergwerkswald“**

hier: Stellungnahme im Rahmen des frühzeitigen Beteiligungsverfahrens gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

1 hiermit erhebe ich frist- und formgerecht **Einwendungen gegen den Entwurf** des Bebauungsplans Nr. 69 für das Gewerbegebiet Am Bergwerkswald, der sich derzeit in der öffentlichen Auslegung der Stadt Linden befindet. (Planstand 29.07.2025)

Ich bin der Eigentümer des Grundstücks Gemarkung Großen-Linden, Flur 12 Flurstück 14/26 und habe mich stets an alle geltenden Gesetze seit Jahren gehalten. Der der Presse zu entnehmende Vorwurf einer illegalen Bebauung trifft auf mich nicht zu.

Bereits in früheren Gesprächsterminen und in schriftlicher Korrespondenz habe **ich klar und deutlich meine Bereitschaft erklärt**, mich aktiv an der Erstellung des B-Plans zu beteiligen und meine Interessen konstruktiv einzubringen.

Ich verweise in diesem Zusammenhang auf diverse Korrespondenz insbesondere auf die Mail des Bürgermeisters vom 10.01.24 hin.

Diese Bereitschaft wurde von der Stadt Linden nicht erwidert.

2 Voruntersuchungen

Die Bezeichnung „Bergbautechnisch nicht untersuchte Fläche“ im mittleren Bereich der Planzeichnung ist falsch und zu streichen. Es handelt sich auch nicht um ein Planzeichen; der Eintrag suggeriert, es gebe technische Gegebenheiten, die diesen

Hinweis:

Die Stellungnahme ist inhaltlich weitgehend identisch mit der Stellungnahme vom 12.08.2025.

Beschlussempfehlungen

zu 1.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

zu 2.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Gemäß dem Grundsatzbeschluss der Stadtverordnetenversammlung sollen die Flurstücke 14/26 und 14/27 keiner bzw. keiner neuen Bebauung zugeführt werden. Der Bebauungsplan sichert aber das Gebäude im Nordwesten des Flurstücks 14/26 durch eine Baugrenze ab, damit verbunden werden rd. 1000m² als Gewerbegrundstück ausgewiesen. Für die übrige Grundstücksfreifläche konnten im Bebauungsplan keine Festsetzungen getroffen werden, da dies dem Grundsatzbeschluss widersprochen hätte und dieser Bereich sehr stark durch den Bergbau und dem Bodenschutz vorbelastet ist. Laut den verschiedenen Gutachten zum Bergbau ist die Beplanung dieser Flächen aufgrund mögliche Bergsenkungen nicht möglich. Die übrigen im Plangebiet dargestellten Baufenster sind im Bestand durch Gutachten und entsprechenden Erkundungsbohrungen für den möglichen Erhalt bestätigt worden. Es sind jedoch keine Erweiterungen der Gebäude möglich. In der Begründung zum Entwurf werden weitere Ausführungen der Fach- und Genehmigungsbehörden mit aufgenommen, die die örtliche Situation und die stark eingeschränkte Bebauung begründen.

Gemäß diesem o.a. Grundsatzbeschluss sollen für das gesamte Gebiet nur die bestehenden nicht genehmigten und genehmigten baulichen Anlagen abgesichert werden. Eine Erweiterung des Gewerbegebietes über den Bestand hinaus ist aufgrund der schwierigen Untergrundverhältnisse, der Altlastenthematik, des Natur- und Artenschutzes und der bestehenden Infrastruktur und verkehrlichen Erschließung des Gebietes nicht planerisches Ziel bzw. auch nicht möglich. Dies wurde im Übrigen durch die Stellungnahmen der Fachbehörden zur frühzeitigen Beteiligung gemäß § 4 Abs.1 BauGB im Grundsatz bestätigt.

Bereich unbebaubar machen. Das ist nicht der Fall. Die Flächen sind genauso gut oder schlecht bebaubar wie die Nachbarflächen.

3

Für den Bereich meines Grundstücks sind die bergbaulichen Gegebenheiten nicht dargestellt bzw. ausgeblendet. Gemäß Begründung seien für diesen Bereich keine Erhebungen durchgeführt worden. Dies trifft so nicht zu, der gesamte Geltungsbereich wurde untersucht. Es war vorgesehen die Kosten gemeinsam zu tragen und die Untersuchung **gemeinsam mit den anderen Grundeigentümern zu finanzieren**.

Das gleiche trifft für die Altlastenuntersuchung zu. (siehe Geonorm 2024: Linden, Am Bergwerkswald Altablagerung Oberhof - Dokumentation und Bewertung der vorliegenden Untersuchungen - Projekt- Nr. 2023 15188a2)

Zum Grundsatzbeschluss

4

Der „Grundsatzbeschluss“ (angebl. Stadtverordnetenversammlung der Stadt Linden vom 23.04.2024) wurde in der Begründung zum Bebauungsplan zwar erwähnt, ist aber weder inhaltlich gewürdigt noch formell als Anlage enthalten. Soweit dieser Grundsatzbeschluss städtebaulich relevante Inhalte hat, ist er offen zu legen. Es würde das Bauleitplanverfahren ad absurdum führen, wenn städtebauliche Beschlüsse keiner Offenlegung bedürften. Andernfalls ist die Freihaltung des besagten Grundstücks von der Bebauung innerhalb eines im Flächennutzungsplan ausgewiesenen Gewerbegebietes unbegründet.

So heißt es im Kapitel 1 der Begründung: *„Dabei ist eine Vergrößerung und Nutzungsintensivierung der bestehenden Firmengelände über die heutige Nutzung hinaus jedoch nicht vorgesehen, was u.a. mit den unten aufgeführten Rahmenbedingungen und dem Grundsatzbeschluss der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Linden (23.04.2024) zusammenhängt.“*

Es bleibt unklar, was mit „Rahmenbedingungen“ gemeint ist. Insofern als das Gutachten nur zu dem Zweck angefertigt wurden, die bestehende Bebauung zu sichern, wäre bereits hier ein Verstoß gegen den Gleichbehandlungsgrundsatz zu sehen.

Städtebauliche Aspekte

Gemäß § 1a BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen.

5

Vor diesem Hintergrund ist es nicht nachvollziehbar, dass derartige Flächen durch aktive Planung einer Nutzung entzogen werden.

zu 3.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Für die beiden Grundstücke 14/26 und 14/27 liegen keine Erkundungsbohrungen dem Planungsbüro vor, die eine Bebaubarkeit der Fläche bestätigen. Verwiesen wird auch auf den Grundsatzbeschluss, siehe zu 2. Die beiden Flächen sind derzeit bauplanungsrechtlich als Außenbereich zu beurteilen. Eine Erweiterung des Gebietes über den Bestand hinaus ist aber nicht vorgesehen, siehe zu 2.

Sofern für die befestigte Schotterfläche im Außenbereich eine Genehmigung vorliegt, könnte diese Fläche als Lagerfläche deklariert werden. Dies obliegt abschließend der Entscheidung der polt. Gremien. Aufgrund der aktuellen Anzeige eines Naturschutzverbandes gegen illegal vorgenommene Bodenbearbeitungen auf den Grundstücken 14/26 und 14/27, die der Bebauungsplan im Übrigen als eine von einer Bebauung freizuhaltende Fläche deklariert hat, muss das Ergebnis des laufenden Verfahren abgewartet werden.

zu 4.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und der Grundsatzbeschluss in der Begründung zum Entwurf aufgeführt.

zu 5.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen,

verwiesen wird auf die Ausführungen unter zu 2 und 3.

6 Dabei ist erstaunlich, dass für mein Grundstück überhaupt keine Nutzung eingetragen ist (Weißfläche?). Es bleibt unklar was mit diesen Flächen denn passieren soll. Somit unterläuft die fehlende Dartstellung die in § 1 BauGB genannten Planungsgrundsätze. Da der FNP hier Gewerbliche Flächen vorsieht, ist die Weißfläche widersprüchlich und darüber hinaus nicht städtebaulich begründbar. Ein Verweis auf die hier vorhandene Bergbaufolgelandschaft und/oder die Altlasten ist keine schlüssige Begründung, da hier Vorkehrungen getroffen werden könnten (Sanierung etc.).

7 Zumindest er an der Erschließungsstraße liegende Teil meiner Fläche ist grundsätzlich bebaubar.

8 Auch die Kennzeichnung der Waldabstandsfläche ist absurd, wenn daneben Gebäude zugelassen werden, für die die gleichen Kriterien herangezogen werden müssten. (Ein gesetzlich verbindlicher Waldabstand besteht in Hessen nicht.)

Verstoß gegen den Gleichbehandlungsgrundsatz

Nach dem vorliegenden Entwurf werden sämtliche angrenzenden Nachbargrundstücke als Baufläche bzw. Lagerfläche ausgewiesen. Mein Grundstück hingegen ist hiervon ausdrücklich ausgenommen und erhält keine vergleichbare Nutzungsausweisung.

Der vorliegende Plan sieht vor, mein Grundstück als „**von der Bebauung freizuhaltende Fläche**“ auszuweisen, wodurch eine künftige bauliche Nutzung ausgeschlossen wird.

Insbesondere wurde auf meinem 4.000 m² großen Grundstück lediglich ein Gebäude mit den Maßen 10 m × 12 m als Bestand in der Baugrenze gekennzeichnet. **Dies steht in keinem Verhältnis zu den Nachbargrundstücken**, auf denen deutlich größere Bauwerke errichtet wurden – teils auf wesentlich kleineren Grundstücksflächen.

9 Zudem reicht **meine vorhandene Bodenplatte**, die auf Grundlage früherer Genehmigungen errichtet wurde, mindestens 15 Meter über die aktuell festgesetzte Baugrenze hinaus. Diese Fläche müsste daher mindestens bei den Baugrenzen berücksichtigt werden.

10 Darüber hinaus **sind weitere mindestens 600 m² der rückwärtigen Grundstücksfläche mit Schotter befestigt**. Anstatt – wie bei den Nachbargrundstücken – als Lagerfläche ausgewiesen zu werden, wurde dieser Bereich bei mir als „freie Fläche“ deklariert.

11 Auch diese Ausweisung ist weder fachlich geboten noch verständlich, da der umgehende Bergbau für eine Lagerfläche in baustatischer Hinsicht anders zu bewerten wäre.

Diese unterschiedliche Behandlung ist nicht akzeptabel und verstößt zusätzlich gegen mehrere Rechtliche Grundsätze:

1. Verstoß gegen den Gleichbehandlungsgrundsatz (Art. 3 GG)

zu 6.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Zum jetzigen Planungszeitpunkt können mögliche Gefahren, die vom Gebiet des ehemaligen Bergbaus und von den Altlasten ausgehen können, nicht ausgeschlossen werden. Insofern ist die Kommune gesetzlich verpflichtet, auf die Umgrenzung von Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind, hier Bergbau und Altlasten, zu kennzeichnen und eine Bebauung auszuschließen. Der Stadt liegen zu diesen Grundstücke keine von den Fachbehörden abgestimmtem und geprüften Gutachten vor.

Gemäß dem Grundsatzbeschluss der Stadtverordnetenversammlung sollen die Flurstücke 14/26 und 14/27 keiner bzw. keiner neuen Bebauung zugeführt werden. Der Bebauungsplan sichert aber das Gebäude im Nordwesten des Flurstücks 14/26 durch eine Baugrenze ab, damit verbunden werden rd. 1000m² als Gewerbegrundstück ausgewiesen. Für die übrige Grundstücksfreifläche konnten im Bebauungsplan keine Festsetzungen getroffen werden, da dies dem Grundsatzbeschluss widersprochen hätte und dieser Bereich sehr stark durch den Bergbau und dem Bodenschutz vorbelastet ist. Laut den verschiedenen Gutachten zum Bergbau ist die Beplanung dieser Flächen aufgrund mögliche Bergsenkungen nicht möglich. Die übrigen im Plangebiet dargestellten Baufenster sind im Bestand durch Gutachten und entsprechenden Erkundungsbohrungen für den Erhalt bestätigt worden. Es sind jedoch keine Erweiterungen der Gebäude möglich. In der Begründung zum Entwurf werden weitere Ausführungen der Fach- und Genehmigungsbehörden mit aufgenommen, die die örtliche Situation und die stark eingeschränkte Bebauung begründen.

zu 7.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Gemäß dem Grundsatzbeschluss der Stadtverordnetenversammlung sollen die Flurstücke 14/26 und 14/27 keiner bzw. keiner neuen Bebauung zugeführt werden. Der Bebauungsplan sichert aber das Gebäude im Nordwesten des Flurstücks 14/26 durch eine Baugrenze ab, damit verbunden werden rd. 1000m² als Gewerbegrundstück ausgewiesen. Für die übrige Grundstücksfreifläche konnten im Bebauungsplan keine Festsetzungen getroffen werden, da dies dem Grundsatzbeschluss widersprochen hätte und dieser Bereich sehr stark durch den Bergbau und dem Bodenschutz vorbelastet ist. Laut den verschiedenen Gutachten zum Bergbau ist die Beplanung dieser Flächen aufgrund mögliche Bergsenkungen nicht möglich. Die übrigen im Plangebiet dargestellten Baufenster sind im Bestand durch Gutachten und entsprechenden Erkundungsbohrungen für den Erhalt bestätigt worden. Es sind jedoch keine

Erweiterungen der Gebäude möglich. In der Begründung zum Entwurf werden weitere Ausführungen der Fach- und Genehmigungsbehörden mit aufgenommen, die die örtliche Situation und die stark eingeschränkte Bebauung begründen.

zu 8.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Die Festsetzung begründet sich in den Vorgaben des § 2 des Hess. Waldgesetzes und wird im vorliegenden Verfahren durch die Stellungnahmen von Hessen Forst und der Oberen Forstbehörde (RP Gießen) bestätigt.

zu 9.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Bei Vorlage der früheren Genehmigung der Bodenplatte kann die Darstellung aus der Genehmigung in den Bebauungsplan aufgenommen und nachrichtlich übernommen werden.

zu 10.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

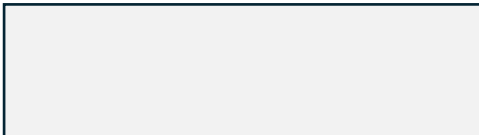
Sofern für die befestigte Schotterfläche im Außenbereich eine Genehmigung vorliegt, könnte diese Fläche als Lagerfläche deklariert werden. Dies obliegt der Entscheidung der polt. Gremien. Aufgrund der aktuellen Anzeige eines Naturschutzverbandes gegen illegal vorgenommene Bodenbearbeitungen auf den Grundstücken 14/26 und 14/27, die der Bebauungsplan im Übrigen als eine von einer Bebauung freizuhaltende Fläche deklariert hat, muss das Ergebnis des laufenden Verfahren abgewartet werden.

zu 11.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Verwiesen wird auf die Ausführungen zu 6.

- 12 **Gleichgelagerte Grundstücke sind gleich zu behandeln.** Mein Grundstück weist hinsichtlich Lage, Erschließung und topographischer Gegebenheiten keine relevanten Unterschiede zu den Nachbargrundstücken auf. Diese Grundstücke, auf denen in der Vergangenheit größtenteils ohne Baugenehmigung gebaut wurde, werden durch den Bebauungsplan legalisiert.
2. Eigentumseingriff ohne angemessene Abwägung
- 13 Die vollständige Entziehung der Bebaubarkeit stellt einen erheblichen Eingriff in mein Eigentumsrecht (Art. 14 Grundgesetz) dar. Gemäß Paragraph 1 Abs. 7 BauGB sind alle privaten und öffentlichen Belange gerecht gegeneinander und untereinander abzuwägen. Es ist nicht ersichtlich, dass meine Interessen als Eigentümer angemessen berücksichtigt wurden, insbesondere da:
- **keine zwingenden städtebaulichen Gründe für den Ausschluss einer Bebauung meines Grundstückes erkennbar sind,**
 - **mein Grundstück im direkten Umfeld liegt, das teilweise bebaut ist und weiterhin baulich genutzt werden darf.**
3. Verbot der reinen Wertminderungsplanung
- Nach ständiger Rechtsprechung darf Bauleitplanung nicht dazu genutzt werden, den Wert einzelner Grundstücke ohne sachlichen Grund zu mindern. Die Nichtausweisung meines Grundstücks führt zu einer **erheblichen Wertminderung**, während Nachbargrundstücke deutlich profitieren.
4. Lage- und Erschließungsgleichheit
- 14 Mein Grundstück ist in gleicher Weise erschlossen bzw. erschließbar wie die ausgewiesenen Nachbarflächen. **Unterschiede, die eine abweichende Behandlung rechtfertigen würden, bestehen nicht.**
- Ich beantrage daher,
- 15
- die Festsetzung meines Grundstückes 14/26 als "von Bebauung freizuhaltende Fläche" zu streichen,
 - eine angemessenes Baufenster festzusetzen
 - **mein Grundstück analog zu den angrenzenden Flächen als Gewerbegebiet gemäß Paragraph 8 BauNVO oder vergleichbar festzusetzen,**

Mit freundlichen Grüßen



zu 12.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Gemäß dem Grundsatzbeschluss der Stadtverordnetenversammlung sollen für das gesamte Gebiet nur die bestehenden nicht genehmigten und genehmigten baulichen Anlagen abgesichert werden. Eine Erweiterung des Gewerbegebietes über den Bestand hinaus ist aufgrund der schwierigen Untergrundverhältnisse, der Altlastentematik, des Natur- und Artenschutzes und der bestehenden Infrastruktur und verkehrlichen Erschließung des Gebietes nicht planerisches Ziel und auch nicht möglich. Dies wurde im Übrigen durch die Stellungnahmen der Fachbehörden zur frühzeitigen Beteiligung gemäß § 4 Abs.1 BauGB im Grundsatz bestätigt.

zu 13.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Bei der abschließenden Abwägung im Planungsprozess sind die privaten und öffentlichen Belange gemäß § 1 Abs.6 und 7 BauGB gegeneinander und untereinander abzuwägen, jedoch können keine Rechtsverletzungen oder fehlende Genehmigungen damit überwunden werden. Für den Planbereich liegen zwingende städtebauliche und naturschutzrechtliche Gründe vor, die eine Bebauung ausschließen. Siehe zu 2 bis zu 12.

Verwiesen wird auf die Ausführungen unter zu 2. bis zu 12. Ein Großteil der Flächen 14/26 und 14/27 werden u.a. auch seitens der Kreisbauaufsicht als Außenbereich im Sinne des § 35 BauGB beurteilt. Insofern erfolgt durch den Bebauungsplan keine Wertminderung der Grundstücke.

zu 14.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Verwiesen wird auf die Ausführungen unter zu 7. Gleiches gilt auch für die Erschließung.

zu 15.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und müssen zurückgewiesen werden.

Als Begründung können die Ausführungen unter zu 2 bis zu 14 herangezogen werden.

Absender:



An:

Magistrat der Stadt Linden
z.H. Bauamt / Fachbereich Stadtplanung

Konrad-Adenauer-Straße 25
35440 Linden

Datum: 12.08.2025

Betreff: **Einwendung gemäß Paragraph 3 Abs. 2 BauGB gegen den Entwurf des
Bebauungsplans Nr. 69 für das Gewerbegebiet „Am Bergwerkswald“ – Grundstück:
Gemarkung Großen-Linden, Flur 12 Flurstück 14/27**

Sehr geehrte Damen und Herren,

1

hiermit erhebe ich frist- und formgerecht **Einwendungen gegen den Entwurf des
Bebauungsplans Nr. 69 für das Gewerbegebiet Am Bergwerkswald**, der sich derzeit in der
öffentlichen Auslegung der Stadt Linden befindet. (Planstand 29.07.2025)

Ich bin der Eigentümer des o.g. Grundstücks und habe mich stets an alle geltenden Gesetze seit
Jahren gehalten.

Ich habe in Erwartung der Aufstellung eines Bebauungsplanes bewusst keine Bebauung
vorgenommen, um den gesetzlichen Verfahren nicht vorzugreifen.

Bereits in früheren Gesprächsterminen und in schriftlicher Korrespondenz habe **ich klar und
deutlich meine Bereitschaft erklärt**, mich aktiv an der Erstellung des B-Plans zu beteiligen und
meine Interessen konstruktiv einzubringen.

2

Mein Grundstück mit der Flurstücks Nummer 14/27, Gemarkung Großen-Linden, liegt im
Geltungsbereich des Plans und befindet sich im derzeitigen Außenbereich.

3

Nach dem vorliegenden Entwurf werden sämtliche angrenzenden Nachbargrundstücke als
Baufläche bzw. Lagerfläche ausgewiesen. Mein Grundstück hingegen ist hiervon ausdrücklich
ausgenommen und erhält keine vergleichbare Nutzungsausweisung.

Bürger 2 (12.08.2025, 03.09.2025)

Beschlussempfehlungen

zu 1.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

zu 2.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und ist korrekt.

zu 3.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Gemäß dem Grundsatzbeschluss der Stadtverordnetenversammlung sollen für das
gesamte Gebiet nur die bestehenden nicht genehmigten und genehmigten baulichen
Anlagen abgesichert werden. Eine Erweiterung des Gewerbegebietes über den Be-
stand hinaus ist aufgrund der schwierigen Untergrundverhältnisse, der Altlastenthe-
matik, des Natur- und Artenschutzes und der bestehenden Infrastruktur und verkehrli-
chen Erschließung des Gebietes nicht planerisches Ziel. Dies wurde im Übrigen durch
die Stellungnahmen der Fachbehörden zur frühzeitigen Beteiligung gemäß § 4 Abs.1
BauGB im Grundsatz bestätigt.

Der vorliegende Plan sieht vor, mein Grundstück als „**von der Bebauung freizuhaltende Fläche**“ auszuweisen, wodurch eine künftige bauliche Nutzung ausgeschlossen wird.

Diese unterschiedliche Behandlung ist aus folgenden Gründen nicht akzeptabel und rechtlich angreifbar:

1. Verstoß gegen den Gleichbehandlungsgrundsatz (Art. 3 GG)
- 4 **Gleichgelagerte Grundstücke sind gleich zu behandeln.** Mein Grundstück weist hinsichtlich Lage, Erschließung und topographischer Gegebenheiten keine relevanten Unterschiede zu den Nachbargrundstücken auf. Diese Grundstücke, auf denen in der Vergangenheit größtenteils ohne Baugenehmigung gebaut wurde, werden durch den Bebauungsplan legalisiert.
2. Eigentumseingriff ohne angemessene Abwägung
Die vollständige Entziehung der Bebaubarkeit stellt einen erheblichen Eingriff in mein Eigentumsrecht (Art. 14 Grundgesetz) dar. Gemäß Paragraph 1 Abs. 7 BauGB sind alle privaten und öffentlichen Belange gerecht gegeneinander und untereinander abzuwägen. Es ist nicht ersichtlich, dass meine Interessen als Eigentümer angemessen berücksichtigt wurden, insbesondere da:
 - **keine zwingenden städtebaulichen Gründe für den Ausschluss einer Bebauung meines Grundstückes erkennbar sind,**
 - **mein Grundstück im direkten Umfeld liegt, das teilweise bebaut ist und weiterhin baulich genutzt werden darf.**
3. Verbot der reinen Wertminderungsplanung
Nach ständiger Rechtsprechung darf Bauleitplanung nicht dazu genutzt werden, den Wert einzelner Grundstücke ohne sachlichen Grund zu mindern. Die Nichtausweisung meines Grundstücks führt zu einer **erheblichen Wertminderung**, während Nachbargrundstücke deutlich profitieren.
4. Lage- und Erschließungsgleichheit
- 7 Mein Grundstück ist in gleicher Weise erschlossen bzw. erschließbar wie die ausgewiesenen Nachbarflächen. **Unterschiede, die eine abweichende Behandlung rechtfertigen würden, bestehen nicht.**

zu 4.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Gemäß dem Grundsatzbeschluss der Stadtverordnetenversammlung sollen die Flurstücke 14/26 und 14/27 keiner bzw. keiner neuen Bebauung zugeführt werden. Der Bebauungsplan sichert aber das Gebäude im Nordwesten des Flurstücks 14/26 durch eine Baugrenze ab, damit verbunden werden rd. 1000m² als Gewerbegrundstück ausgewiesen. Für die übrige Grundstücksfreifläche konnten im Bebauungsplan keine Festsetzungen getroffen werden, da dies dem Grundsatzbeschluss widersprochen hätte und dieser Bereich sehr stark durch den Bergbau und dem Bodenschutz vorbelastet ist. Laut den verschiedenen Gutachten zum Bergbau ist die Beplanung dieser Flächen aufgrund mögliche Bergsenkungen nicht möglich. Die übrigen im Plangebiet dargestellten Baufenster sind im Bestand durch Gutachten und entsprechenden Erkundungsbohrungen für den Erhalt bestätigt worden. Es sind jedoch keine Erweiterungen der Gebäude möglich. In der Begründung zum Entwurf werden weitere Ausführungen der Fach- und Genehmigungsbehörden mit aufgenommen, die die örtliche Situation und die stark eingeschränkte Bebauung begründen.

zu 5.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Verwiesen wird auf die Ausführungen unter zu 3. bis zu 4. Ein Großteil der Flächen 14/26 und 14/27 werden u.a. auch seitens der Kreisbauaufsicht als Außenbereich im Sinne des § 35 BauGB beurteilt. Insofern erfolgt durch den Bebauungsplan keine Wertminderung der Grundstücke.

zu 6.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Verwiesen wird auf die Ausführungen unter zu 3. bis zu 5. Ein Großteil der Flächen 14/26 und 14/27 werden u.a. auch seitens der Kreisbauaufsicht als Außenbereich im Sinne des § 35 BauGB beurteilt. Insofern erfolgt durch den Bebauungsplan keine Wertminderung der Grundstücke.

zu 7.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Verwiesen wird auf die Ausführungen unter zu 3. Gleiches gilt auch für die Erschließung.

Ich beantrage daher,

8

- die Festsetzung meines Grundstückes 14/27 als "von Bebauung freizuhaltende Fläche" zu streichen,
- **mein Grundstück analog zu den angrenzenden Flächen als Gewerbegebiet gemäß Paragraph 8 BauNVO oder vergleichbar festzusetzen,**
- hilfsweise eine Regelung vorzusehen, die eine Bebauung mit den gleichen Maßgaben wie bei den angrenzenden Grundstücken ermöglicht.

Fristsetzung:

9

Ich fordere Sie hiermit auf, mir innerhalb einer Frist von 2 Wochen nach Eingang dieses Schreibens schriftlich mitzuteilen, inwieweit meine Einwendungen berücksichtigt werden. Sollte innerhalb dieser Frist keine Stellungnahme erfolgen, **sehe ich mich gezwungen, rechtliche Schritte einzuleiten.**

10

- Sollte diese Einwendung nicht berücksichtigt werden, behalten ich mir vor,
- rechtliche Schritte (**einschließlich einer Normenkontrollklage** nach Paragraph 47 VwGO) einzuleiten
 - und ggf. **Schadensersatzansprüche** wegen enteignungsähnlichen Eingriffs zu prüfen.

Mit freundlichen Grüßen

zu 8.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Verwiesen wird auf die Ausführungen unter zu 2. bis zu 7.

zu 9.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Das vorliegende Verfahren ist ein öffentlich-rechtliches Verfahren nach Baugesetzbuch, in dem klare Verfahrensvorschriften vorgegeben werden. Die Mitteilung der Beschlussempfehlungen zu den vorgebrachten Einwendungen, die abschließend von der Stadtverordnetenversammlung beschlossen werden, sind eigentliche erst nach dem zweiten Verfahrensschritt (Entwurf) vorgeschrieben, siehe § 3 Abs.2 Satz 6 BauGB). Die Stadt Linden wird allerdings auch schon nach dem ersten Verfahrensschritt die Ergebnisse der Auswertung bzw. die Beschlussempfehlungen den Verfassern der Stellungnahmen mitteilen. Dies erfolgt nach dem Entwurfs- und Offenlegungsbeschluss durch die Stadtverordnetenversammlung und vor der Entwurfsoffenlage gemäß § 3 Abs.2 BauGB.

Zu 10.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.



An:

Magistrat der Stadt Linden
Bauamt / Fachbereich Stadtplanung

Konrad-Adenauer-Straße 25
35440 Linden

Datum: 3.09.2025

Betreff: **Bebauungsplans Nr. 69 für das Gewerbegebiet „Am Bergwerkswald“**

hier: Stellungnahme im Rahmen des frühzeitigen Beteiligungsverfahrens gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

hiermit erhebe ich frist- und formgerecht **Einwendungen gegen den Entwurf** des Bebauungsplans Nr. 69 für das Gewerbegebiet Am Bergwerkswald, der sich derzeit in der öffentlichen Auslegung der Stadt Linden befindet. (Planstand 29.07.2025)

Ich bin der Eigentümer des Grundstücks Gemarkung Großen-Linden, Flur 12 Flurstück 14/27 und habe mich stets an alle geltenden Gesetze seit Jahren gehalten. Der der Presse zu entnehmende Vorwurf einer illegalen Bebauung trifft auf mich nicht zu.

Bereits in früheren Gesprächsterminen und in schriftlicher Korrespondenz habe **ich klar und deutlich meine Bereitschaft erklärt**, mich aktiv an der Erstellung des B-Plans zu beteiligen und meine Interessen konstruktiv einzubringen.

Ich verweise in diesem Zusammenhang auf diverse Korrespondenz insbesondere auf die Mail des Bürgermeisters vom 10.01.24 hin.

Diese Bereitschaft wurde von der Stadt Linden nicht erwidert.

Voruntersuchungen

Die Bezeichnung „Bergbautechnisch nicht untersuchte Fläche“ im mittleren Bereich der Planzeichnung ist falsch und zu streichen. Es handelt sich auch nicht um ein Planzeichen; der Eintrag suggeriert, es gebe technische Gegebenheiten, die diesen Bereich unbebaubar machen. Das ist nicht der Fall. Die Flächen sind genauso gut oder schlecht bebaubar wie die Nachbarflächen.

Hinweis:

Die Stellungnahme ist inhaltlich weitgehend identisch mit der Stellungnahme vom 12.08.2025.

Beschlussempfehlungen

zu 1.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

zu 2.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Gemäß dem Grundsatzbeschluss der Stadtverordnetenversammlung sollen die Flurstücke 14/26 und 14/27 keiner bzw. keiner neuen Bebauung zugeführt werden. Der Bebauungsplan sichert aber das Gebäude im Nordwesten des Flurstücks 14/26 durch eine Baugrenze ab, damit verbunden werden rd. 1000m² als Gewerbegrundstück ausgewiesen. Für die übrige Grundstücksfreifläche konnten im Bebauungsplan keine Festsetzungen getroffen werden, da dies dem Grundsatzbeschluss widersprochen hätte und dieser Bereich sehr stark durch den Bergbau und dem Bodenschutz vorbelastet ist. Laut den verschiedenen Gutachten zum Bergbau ist die Beplanung dieser Flächen aufgrund mögliche Bergsenkungen nicht möglich. Die übrigen im Plangebiet dargestellten Baufenster sind im Bestand durch Gutachten und entsprechenden Erkundungsbohrungen für den möglichen Erhalt bestätigt worden. Es sind jedoch keine Erweiterungen der Gebäude möglich. In der Begründung zum Entwurf werden weitere Ausführungen der Fach- und Genehmigungsbehörden mit aufgenommen, die die örtliche Situation und die stark eingeschränkte Bebauung begründen.

Gemäß diesem o.a. Grundsatzbeschluss sollen für das gesamte Gebiet nur die bestehenden nicht genehmigten und genehmigten baulichen Anlagen abgesichert werden. Eine Erweiterung des Gewerbegebietes über den Bestand hinaus ist aufgrund der schwierigen Untergrundverhältnisse, der Altlastenthematik, des Natur- und Artenschutzes und der bestehenden Infrastruktur und verkehrlichen Erschließung des Gebietes nicht planerisches Ziel bzw. auch nicht möglich. Dies wurde im Übrigen durch die Stellungnahmen der Fachbehörden zur frühzeitigen Beteiligung gemäß § 4 Abs.1 BauGB im Grundsatz bestätigt.

Für den Bereich meines Grundstücks sind die bergbaulichen Gegebenheiten nicht dargestellt bzw. ausgeblendet. Gemäß Begründung seien für diesen Bereich keine Erhebungen durchgeführt worden. Dies trifft so nicht zu, der gesamte Geltungsbereich wurde untersucht. Es war vorgesehen die Kosten gemeinsam zu tragen und die Untersuchung **gemeinsam mit den anderen Grundeigentümern zu finanzieren.**

3

Das gleiche trifft für die Altlastenuntersuchung zu. (siehe Geonorm 2024: Linden, Am Bergwerkswald Altablagerung Oberhof - Dokumentation und Bewertung der vorliegenden Untersuchungen - Projekt- Nr. 2023 15188a2)

Zum Grundsatzbeschluss

4

Der „Grundsatzbeschluss“ (angebl. Stadtverordnetenversammlung der Stadt Linden vom 23.04.2024) wurde in der Begründung zum Bebauungsplan zwar erwähnt, ist aber weder inhaltlich gewürdigt noch formell als Anlage enthalten. Soweit dieser Grundsatzbeschluss städtebaulich relevante Inhalte hat, ist er offen zu legen. Es würde das Bauleitplanverfahren ad absurdum führen, wenn städtebauliche Beschlüsse keiner Offenlegung bedürften. Andernfalls ist die Freihaltung des besagten Grundstücks von der Bebauung innerhalb eines im Flächennutzungsplan ausgewiesenen Gewerbegebietes unbegründet.

So heißt es im Kapitel 1 der Begründung: *„Dabei ist eine Vergrößerung und Nutzungsintensivierung der bestehenden Firmengelände über die heutige Nutzung hinaus jedoch nicht vorgesehen, was u.a. mit den unten aufgeführten Rahmenbedingungen und dem Grundsatzbeschluss der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Linden (23.04.2024) zusammenhängt.“*

Es bleibt unklar, was mit „Rahmenbedingungen“ gemeint ist. Insofern als das Gutachten nur zu dem Zweck angefertigt wurden, die bestehende Bebauung zu sichern, wäre bereits hier ein Verstoß gegen den Gleichbehandlungsgrundsatz zu sehen.

Städtebauliche Aspekte

Gemäß § 1a BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen.

5

Vor diesem Hintergrund ist es nicht nachvollziehbar, dass derartige Flächen durch aktive Planung einer Nutzung entzogen werden.

6

Dabei ist erstaunlich, dass für mein Grundstück überhaupt keine Nutzung eingetragen ist (Weißfläche?). Es bleibt unklar was mit diesen Flächen denn passieren soll. Somit unterläuft die fehlende Dartstellung die in § 1 BauGB genannten Planungsgrundsätze. Da der FNP hier Gewerbliche Flächen vorsieht, ist die Weißfläche widersprüchlich und darüber hinaus nicht städtebaulich begründbar. Ein Verweis auf die hier vorhandene Bergbaufolgelandschaft und/oder die Altlasten ist keine schlüssige Begründung, da hier Vorkehrungen getroffen werden könnten (Sanierung etc.).

7

Zumindest er an der Erschließungsstraße liegende Teil meiner Fläche ist grundsätzlich bebaubar.

8

Auch die Kennzeichnung der Waldabstandsfläche ist absurd, wenn daneben Gebäude zugelassen werden, für die die gleichen Kriterien herangezogen werden müssen. (Ein gesetzlich verbindlicher Waldabstand besteht in Hessen nicht.)

zu 3.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Für die beiden Grundstücke 14/26 und 14/27 liegen keine Erkundungsbohrungen dem Planungsbüro vor, die eine Bebaubarkeit der Fläche bestätigen. Verwiesen wird auch auf den Grundsatzbeschluss, siehe zu 2. Die beiden Flächen sind derzeit bauplanungsrechtlich als Außenbereich zu beurteilen. Eine Erweiterung des Gebietes über den Bestand hinaus ist aber nicht vorgesehen, siehe zu 2.

Sofern für die befestigte Schotterfläche im Außenbereich eine Genehmigung vorliegt, könnte diese Fläche als Lagerfläche deklariert werden. Dies obliegt abschließend der Entscheidung der polt. Gremien. Aufgrund der aktuellen Anzeige eines Naturschutzverbandes gegen illegal vorgenommene Bodenbearbeitungen auf den Grundstücken 14/26 und 14/27, die der Bebauungsplan im Übrigen als eine von einer Bebauung freizuhaltende Fläche deklariert hat, muss das Ergebnis des laufenden Verfahren abgewartet werden.

zu 4.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und der Grundsatzbeschluss in der Begründung zum Entwurf aufgeführt.

zu 5.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen, verwiesen wird auf die Ausführungen unter zu 2 und 3.

zu 6.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Zum jetzigen Planungszeitpunkt können mögliche Gefahren, die vom Gebiet des ehemaligen Bergbaus und von den Altlasten ausgehen können, nicht ausgeschlossen werden. Insofern ist die Kommune gesetzlich verpflichtet, auf die Umgrenzung von Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind, hier Bergbau und Altlasten, zu kennzeichnen und eine Bebauung auszuschließen. Der Stadt liegen zu diesen Grundstücke keine von den Fachbehörden abgestimmtem und geprüften Gutachten vor.

Gemäß dem Grundsatzbeschluss der Stadtverordnetenversammlung sollen die Flurstücke 14/26 und 14/27 keiner bzw. keiner neuen Bebauung zugeführt werden. Der

Bebauungsplan sichert aber das Gebäude im Nordwesten des Flurstücks 14/26 durch eine Baugrenze ab, damit verbunden werden rd. 1000m² als Gewerbegrundstück ausgewiesen. Für die übrige Grundstücksfreifläche konnten im Bebauungsplan keine Festsetzungen getroffen werden, da dies dem Grundsatzbeschluss widersprochen hätte und dieser Bereich sehr stark durch den Bergbau und dem Bodenschutz vorbelastet ist. Laut den verschiedenen Gutachten zum Bergbau ist die Bepanung dieser Flächen aufgrund mögliche Bergsenkungen nicht möglich. Die übrigen im Plangebiet dargestellten Baufenster sind im Bestand durch Gutachten und entsprechenden Erkundungsbohrungen für den Erhalt bestätigt worden. Es sind jedoch keine Erweiterungen der Gebäude möglich. In der Begründung zum Entwurf werden weitere Ausführungen der Fach- und Genehmigungsbehörden mit aufgenommen, die die örtliche Situation und die stark eingeschränkte Bebauung begründen.

zu 7.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Gemäß dem Grundsatzbeschluss der Stadtverordnetenversammlung sollen die Flurstücke 14/26 und 14/27 keiner bzw. keiner neuen Bebauung zugeführt werden. Der Bebauungsplan sichert aber das Gebäude im Nordwesten des Flurstücks 14/26 durch eine Baugrenze ab, damit verbunden werden rd. 1000m² als Gewerbegrundstück ausgewiesen. Für die übrige Grundstücksfreifläche konnten im Bebauungsplan keine Festsetzungen getroffen werden, da dies dem Grundsatzbeschluss widersprochen hätte und dieser Bereich sehr stark durch den Bergbau und dem Bodenschutz vorbelastet ist. Laut den verschiedenen Gutachten zum Bergbau ist die Bepanung dieser Flächen aufgrund mögliche Bergsenkungen nicht möglich. Die übrigen im Plangebiet dargestellten Baufenster sind im Bestand durch Gutachten und entsprechenden Erkundungsbohrungen für den Erhalt bestätigt worden. Es sind jedoch keine Erweiterungen der Gebäude möglich. In der Begründung zum Entwurf werden weitere Ausführungen der Fach- und Genehmigungsbehörden mit aufgenommen, die die örtliche Situation und die stark eingeschränkte Bebauung begründen.

zu 8.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Die Festsetzung begründet sich in den Vorgaben des § 2 des Hess. Waldgesetzes und wird im vorliegenden Verfahren durch die Stellungnahmen von Hessen Forst und der Oberen Forstbehörde (RP Gießen) bestätigt.

Verstoß gegen den Gleichbehandlungsgrundsatz

Nach dem vorliegenden Entwurf werden sämtliche angrenzenden Nachbargrundstücke als Baufläche bzw. Lagerfläche ausgewiesen. Mein Grundstück hingegen ist hiervon ausdrücklich ausgenommen und erhält keine vergleichbare Nutzungsausweisung.

9

Der vorliegende Plan sieht vor, mein Grundstück als „**von der Bebauung freizuhaltende Fläche**“ auszuweisen, wodurch eine künftige bauliche Nutzung ausgeschlossen wird.

Diese unterschiedliche Behandlung ist nicht akzeptabel und verstößt zusätzlich gegen mehrere Rechtliche Grundsätze:

1. Verstoß gegen den Gleichbehandlungsgrundsatz (Art. 3 GG)

Gleichgelagerte Grundstücke sind gleich zu behandeln. Mein Grundstück weist hinsichtlich Lage, Erschließung und topographischer Gegebenheiten keine relevanten Unterschiede zu den Nachbargrundstücken auf. Diese Grundstücke, auf denen in der Vergangenheit größtenteils ohne Baugenehmigung gebaut wurde, werden durch den Bebauungsplan legalisiert.

2. Eigentumseingriff ohne angemessene Abwägung

Die vollständige Entziehung der Bebaubarkeit stellt einen erheblichen Eingriff in mein Eigentumsrecht (Art. 14 Grundgesetz) dar. Gemäß Paragraph 1 Abs. 7 BauGB sind alle privaten und öffentlichen Belange gerecht gegeneinander und untereinander abzuwägen. Es ist nicht ersichtlich, dass meine Interessen als Eigentümer angemessen berücksichtigt wurden, insbesondere da:

- **keine zwingenden städtebaulichen Gründe für den Ausschluss einer Bebauung meines Grundstückes erkennbar sind,**
- **mein Grundstück im direkten Umfeld liegt, das teilweise bebaut ist und weiterhin baulich genutzt werden darf.**

3. Verbot der reinen Wertminderungsplanung

Nach ständiger Rechtsprechung darf Bauleitplanung nicht dazu genutzt werden, den Wert einzelner Grundstücke ohne sachlichen Grund zu mindern. Die Nichtausweisung meines Grundstückes führt zu einer **erheblichen Wertminderung**, während Nachbargrundstücke deutlich profitieren.

4. Lage- und Erschließungsgleichheit

Mein Grundstück ist in gleicher Weise erschlossen bzw. erschließbar wie die ausgewiesenen Nachbarflächen. **Unterschiede, die eine abweichende Behandlung rechtfertigen würden, bestehen nicht.**

11

Ich beantrage daher,

12

- die Festsetzung meines Grundstückes 14/27 als "von Bebauung freizuhaltende Fläche" zu streichen,
- eine angemessenes Baufenster festzusetzen
- **mein Grundstück analog zu den angrenzenden Flächen als Gewerbegebiet gemäß Paragraph 8 BauNVO oder vergleichbar festzusetzen,**

zu 9.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Gemäß dem Grundsatzbeschluss der Stadtverordnetenversammlung sollen für das gesamte Gebiet nur die bestehenden nicht genehmigten und genehmigten baulichen Anlagen abgesichert werden. Eine Erweiterung des Gewerbegebietes über den Bestand hinaus ist aufgrund der schwierigen Untergrundverhältnisse, der Altlastentematik, des Natur- und Artenschutzes und der bestehenden Infrastruktur und verkehrlichen Erschließung des Gebietes nicht planerisches Ziel und auch nicht möglich. Dies wurde im Übrigen durch die Stellungnahmen der Fachbehörden zur frühzeitigen Beteiligung gemäß § 4 Abs.1 BauGB im Grundsatz bestätigt.

zu 10.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Bei der abschließenden Abwägung im Planungsprozess sind die privaten und öffentlichen Belange gemäß § 1 Abs.6 und 7 BauGB gegeneinander und untereinander abzuwägen, jedoch können keine Rechtsverletzungen oder fehlende Genehmigungen damit überwunden werden. Für den Planbereich liegen zwingende städtebauliche und naturschutzrechtliche Gründe vor, die eine Bebauung ausschließen. Siehe zu 2 bis zu 12.

Verwiesen wird auf die Ausführungen unter zu 2. bis zu 12. Ein Großteil der Flächen 14/26 und 14/27 werden u.a. auch seitens der Kreisbauaufsicht als Außenbereich im Sinne des § 35 BauGB beurteilt. Insofern erfolgt durch den Bebauungsplan keine Wertminderung der Grundstücke.

zu 11.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Verwiesen wird auf die Ausführungen unter zu 7. Gleiches gilt auch für die Erschließung.

zu 12.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und müssen zurückgewiesen werden.

Als Begründung können die Ausführungen unter zu 2 bis zu 14 herangezogen werden.

